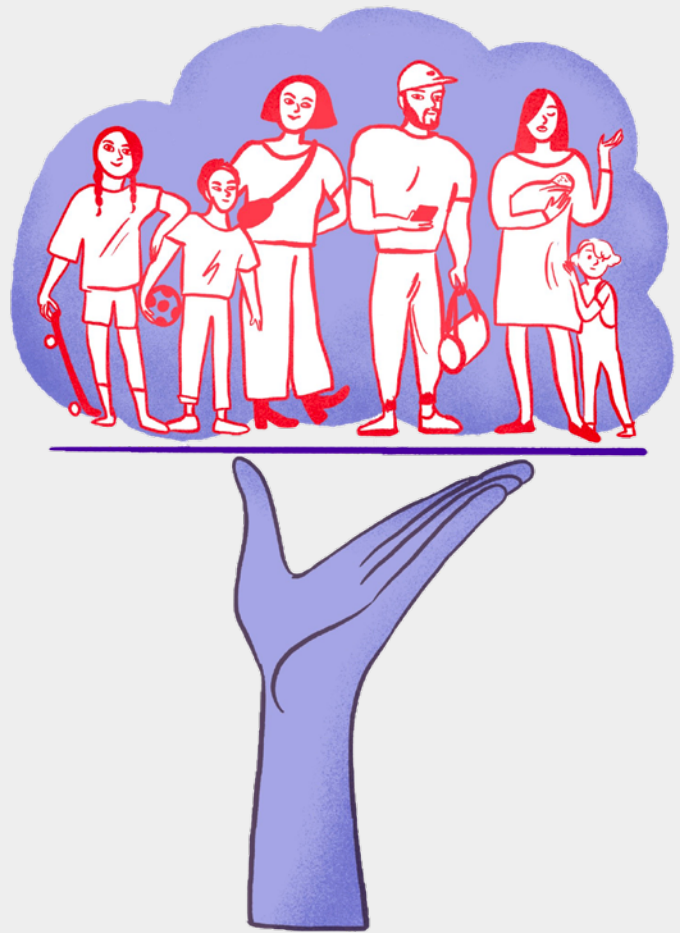




Duurzaam wijkcontract Jacquet

Programma aangepast

● STEDELIJKE HERWAARDERING VAN DE
GEMEENTE KOEKELBERG

Henri Vanhuffelplein, 6 - 1081 Koekelberg
T +32 2/412.13.11
M quartier@koekelberg.brussels

● STADSSOCIOLOGIE

YOUSSEF FARAJ
Socioloog
E youssefaraj@gmail.com

● STUDIEBUREAU

CITYTOOLS SPRL
Stedenbouwkundigen, architecten, AMO
Hopstraat 47 - 1000 Brussel
T +32 2 648 83 35
M info@citytools.be
W citytools.be

● GRAFISCH ONTWERP

ESTHER LE ROY
Typograaf, grafisch ontwerper
Vanderkinderestraat, 39 - 1180 Brussel
T + 32 470 94 27 01
E hello@estherleroy.be
W estherleroy.be

● BUREAU MER

BRAT
Stedenbouwkundigen, Planning, RIE
Van Elewyckstraat, 21 - 1050 Brussel
T +32 2/647.67.70
M info@bratprojects.be
W bratprojects.be

● CREDITS © AFBEELDING KRAFT

CHARLOTTE CHAUVIN
Illustrator
E chafacto@gmail.com
W instagram.com/chaacoco/

INHOUDSOPGAVE

1.	VASTGOEDOPERATIES	11
2.	HERWAARDERING VAN DE OPENBARE RUIMTE EN HET STEDELIJK NETWERK	51
3.	MILIEU-OPERATIES	83
4.	ACTIES VOOR MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE HERWAARDERING	91
5.	PARTICIPATIEVE ACTIES	117
6.	COÖRDINATIE, COMMUNICATIE EN PARTICIPATIEACTIES	123
7.	RESERVE-OPERATIES	131
BIJLAGEN		147
VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIEEL PLAN		149
VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIEEL PLAN —DETAILS—		155
VOORBEELDEN VAN GEDETAILLEERDE FASERING		159
NAUWKEURIGE IDENTIFICATIE VAN HET ONROEREND GOED DAT HET ONDERWERP IS VAN EVENTUELE ONTEIGENINGSMAATREGELEN		165
VOORBEREIDEND DOSSIER VOOR DE INVOERING VAN EEN OF MEER RECHTEN OP VOORKOOPRECHT OP DE TOEGEKENDE PERIMETER		175

INLEIDING

Dit document bevat het programma bestaande uit gefinancierde interventies in het kader van het duurzaam wijkcontract (DWC) Jacquet.

Het programma is opgebouwd op basis van verschillende bronnen gaande van reflecties, analyses en discussies:

- » De thema's van de diagnose interpreteren, zodat het programma inspeelt op de zwakke schakels die in de wijk worden vastgesteld;
- » het prioriteitenboek en de ideeëndoos;
- » een analyse van de vastgoedopportunities in de wijk;
- » een online-enquête;
- » alle openbare of virtuele bijeenkomsten, bijeenkomsten bij de buurtantenne en spontane bijeenkomsten in de buurt tijdens de studie.

Het programma houdt ook rekening met de specifieke context van de perimeter: de bevolkingsdichtheid, talrijke vastgoedopportunities, de sterke aanwezigheid van auto's, het specifieke profiel van de leeftijdspiramide of het onvoldende aanbod aan groene ruimte. Bij het opzetten van het programma werd ook rekening gehouden met de sociale, economische, ecologische en culturele context, die vandaag bijzonder ingewikkeld is na de gezondheidscrisis van COVID-19. Het houdt dus rekening met alle informatie die wordt uitgewisseld met actoren in het veld en stelt een reeks acties voor om kwalitatief en ambitieus te kunnen beantwoorden aan de uitdagingen die werden vastgesteld.

HET PROGRAMMA ALS STAPPENPLAN

Dit programma vormt een soort stappenplan voor de investeringen van het DWC Jacquet en andere investeringen die moeten verricht worden in de wijk. Sommige operaties zijn daarom in dit programma opgenomen zonder dat ze via het DWC worden begroot. Andere concrete acties worden medegefinancierd. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen :

- » prioritaire operatie: financiering via het DWC en die de timing van het DWC respecteren
- » gemengde operatie: cofinanciering waaronder het DWC en die de timing van het DWC respecteren
- » betrokken operatie: geen DWC-financiering en de wil om het project binnen de timing van het DWC te realiseren
- » operatie opstarten: geen DWC-financiering en een timing die nog moet worden bepaald
- » reserveoperatie: operatie in gang gezet in het geval van een reservefinanciering via het DWC. Timing van het DWC moet worden gerespecteerd

Gezien het aantal vastgoedopportunities en de vastgestelde behoeften in de wijk (in termen van voorzieningen, huisvesting, toegang tot openbare ruimte), werden keuzes gemaakt die binnen het budgettaire kader passen van het DWC. De komende jaren zal er, naast de DWC-operaties, toch nog veel werk verzet moeten worden in deze wijk waar

het ontwikkelingspotentieel heel interessant blijft.

PLANNING

Wijkcontracten hebben een effectieve looptijd van zeven jaar, verdeeld in drie fasen:

- » Het zogenaamde 'nul'-jaar (2021) vormt het jaar waar het basisprogramma wordt uitgewerkt en omvat een studie en diagnose van de wijk, het stellen van prioriteiten en het DWC-programma. In het geval van dit duurzaam wijkcontract is de procedure wegens de COVID-crisis met 3 maanden verlengd via het schorsingsbesluit nr. 2021/42614 van 22 juli 2021.
- » Het tweede deel strekt zich uit over 50 maanden. Deze begint na de goedkeuring van het duurzaam wijkcontract door de regering. Deze fase is gewijd aan de uitvoering van het DWC-programma;
- » het laatste deel duurt dertig maanden. Dit gedeelte maakt het mogelijk om de uitvoering van de acties voort te zetten en te voltooien, met name de uitvoering van overheidsopdrachten en contracten die door de begunstigden zijn gesloten. Dit is waarin de 'Werken' gebeuren.

VERTREKKEN VAN DE PROBLEMEN

We zijn daarom uiteraard uitgegaan van de vijf uitdagingen die in de vorige stap gezamenlijk zijn vastgesteld:

- » Uitdaging 1: De openbare ruimte, als pijler voor interventies in het kader van het DWC
- » Uitdaging 2: Herstellen van het stedelijke weefsel en ruimte vinden
- » Uitdaging 3: Antwoorden op de sociaal-economische problematieken
- » Uitdaging 4: Tegemoetkomen aan de behoeften van de jeugd
- » Uitdaging 5: De wijk verankeren in het groen en blauw weefsel

Deze vijf thema's vormen een structureel leesrooster voor het programma, en elke actie kan er op de een of andere manier aan worden gekoppeld. We brengen ze hier daarom snel even ter herinnering om het programma vervolgens beter te begrijpen.

UITDAGING 1: DE OPENBARE RUIMTE, ALS PIJLER VOOR INTERVENTIES IN HET KADER VAN HET DWC

Door de wijk en de interventiecapaciteiten van het DWC te analyseren, lijkt het essentieel om van de openbare ruimte een pijler te maken voor de interventies in het kader van het DWC.

In deze dichtbevolkte wijk is het noodzakelijk om het weefsel te blijven 'verluchten', te vergroenen en om bewoners en gebruikers van de perimeter kwalitatieve, open ruimtes te bieden.

UITDAGING 2: HERSTELLEN VAN HET STEDELIJKE WEEFSEL EN RUIMTE VINDEN

Een tweede punt betreft het herstel van het stedelijk weefsel.

Dit weefsel is al vele jaren beschadigd. De overheid heeft al investeringen gedaan in de herwaardering van dit stedelijk weefsel en er staat nog veel werk op de plank. Het doel is om de bebouwing te verbeteren en (tot zover de capaciteiten van het DWC het toelaten), het probleem van braakliggende terreinen, blinde gevels en andere ongunstige stedenbouwkundige situaties aanpakken, in het bijzonder op straathoeken die heel zichtbaar zijn, zoals het Zwarte Vijversplein.



UITDAGING 3: TEGEMOETKOMEN AAN DE SOCIALE-ECONOMISCHE PROBLEMEN

De wijk kent meerdere sociaal-economische problemen. Een van de uitdagingen is de ontwikkeling van een programma om burgeracties en lokale verenigingen te versterken om zo de problemen van bewoners en gebruikers van de wijk gemakkelijker onder de aandacht te brengen.

UITDAGING 4: TEGEMOETKOMEN AAN DE BEHOEF-TEN VAN JONGEREN

De wijk is erg jong. De gemiddelde leeftijd ligt bijna 5 punten onder het gewestelijke gemiddelde en heeft een zeer sterke vertegenwoordiging van 0-17-jarigen. Deze nogal bijzondere leeftijdspiramide is een aanwinst voor de wijk. Het leidt ook tot specifieke behoeften in de openbare ruimte en voorzieningen waarvan de verwachtingen hoog blijven.

Over de hele perimeter merken we een gebrek aan infrastructuur voor de jonge kinderen, de noodzaak om sport- en/of culturele voorzieningen te ontwikkelen, het belang van het versterken van structuren om schooluitval tegen te gaan of zelfs de wens van de jongeren om initiatieven te ontwikkelen voor jongeren en voor de wijk.

UITDAGING 5: DE WIJK VERANKEREN IN HET GROEN EN BLAUW NETWERK

De wijk is zeer dichtbebouwd en bewoond. Het is over het algemeen vrij verhard met een paar groene ruimten en een dalbodem die langs de Ganshorenstraat, de Weversstraat en de Schmitzstraat loopt.

Gezien de geografische ligging op de bedding van een oude rivier, is de wijk geschikt voor de ontwikkeling van een groen-blauw netwerk op lokale schaal. Tegenwoordig werken de verschillende groene ruimten (square de Noville, Schmitz-bouwblok, Victoriapark) in afzonderlijke vakken. De behandeling van functionele en plantaardige verbindingen en continuïteiten tussen deze ruimtes zou het mogelijk maken om een eerste kader voor dit netwerk te creëren.

Daarnaast heeft de wijk als kenmerk dat het op veel strategische assen op gewestelijke schaal ligt. Deze assen zijn duidelijk bedoeld om ecologische continuïteiten in te schrijven in het stedelijke netwerk van het lager gelegen deel van Koekelberg.

1

VASTGOEDOPERATIES SECTIE 1

1A

Franstalige gemeentelijke crèche 49 plaatsen

1B

[Operatie opstarten]
Wijkvoorziening Bonhommet

2

[Betrokken operatie]
Masterplan bouwblok Neep – Stepman

2A

Jeugdhuis

2B

[Gemengde operatie]
Tijdelijke bezetting van gemeentelijke gebouwen

2C

[Betrokken operatie]
Rationalisatie van de ruimtes van het sportcentrum Victoria

2D

[Betrokken operatie]
Uitbreiding van het sportcentrum Victoria

3

Aankoop van een gebouw voor de oprichting van een medisch centrum en ± 2 gemeentelijke woningen

4

Aankoop van een vervallen gebouw voor de oprichting van ± 4 gemeentelijke woningen

5

[Gemengde operatie]
Renovatie van de Zaal Cadol

6

[Operatie opstarten] Creatie van ± 15 tot 30 woningen en activering van het gelijkvloers op het Zwarte Vijversplein

7

[Gemengde operatie] Aankoop van een stuk grond voor de bouw van een medisch centrum en 6 openbare wooneenheden

2

OPERATIES IN DE OPENBARE RUIMTE

1A

Studie over mobiliteit in de wijk in operaties gefinancierd door het DWC

1B

Studie over de ontwikkeling van de openbare ruimte gefinancierd door het DWC

2

Ontwikkeling van de Jean Jacquetstraat en een deel van de Sint-Annakerkstraat

3

De omgeving van het Victoriapark heraanleggen

4

[Gemengde operatie]
Trage wegen in het hart van het Schmitz-woonblok

5

Eenmalige herinrichting van het lokale stratennetwerk ten zuiden van de perimeter

6

Speeltuin voor de buurt in het binnengebied van de bouwblok

3

MILIEU-OPERATIES

1

Ondersteuning van coölectieve moestuinen van het Schmitz-woonblok

2

Planten van bomen in de openbare ruimtes

3

Gevelbegroeiing

4

ACTIES VOOR SOCIALE EN ECONOMISCHE HERWAARDERING

1

BBJJA

2

Forum Koekelbergeois

3

Arbeidsdienst Koekelberg

4

Woonloket - Ondersteuning bij de renovatie en verbetering van de kwaliteit van gebouwen

5

Jeugd- en opvoedingsondersteuning

6

Werkgelegenheid, opleiding en talenleer

7

Gender en openbare ruimtes

8

Opvoeding rond klimaat en milieu

9

Intergenerationeel

10

[Gemengde operatie]
Tijdelijk gebruik van een deel van het bouwblok Neep - Stepman

5

PARTICIPATIEACTIES

1

Burgerbudget

2

Jeugdbudget

6

COÖRDINATIE-, COMMUNICATIE- EN PARTICIPATIEACTIES

1

Coördinator duurzaam wijkcontract en operationele kosten

2

Technische coördinatie

3

Coördinatie van sociaal-economische, participatie- en communicatieve acties

7

RESERVEACTIES

1

Creatie van 12 wooneenheden en een kinderdagverblijf met 49 plaatsen op gemeentegrond

2

[Gemengde operatie]
Creatie van 9 woningen in het bouwblok Neep-Stepman

3

Aankoop en creatie van 5 woningen via de -sectie 2-

4

Ontwikkeling van een deel van het Van Hoegaerdeplein

5

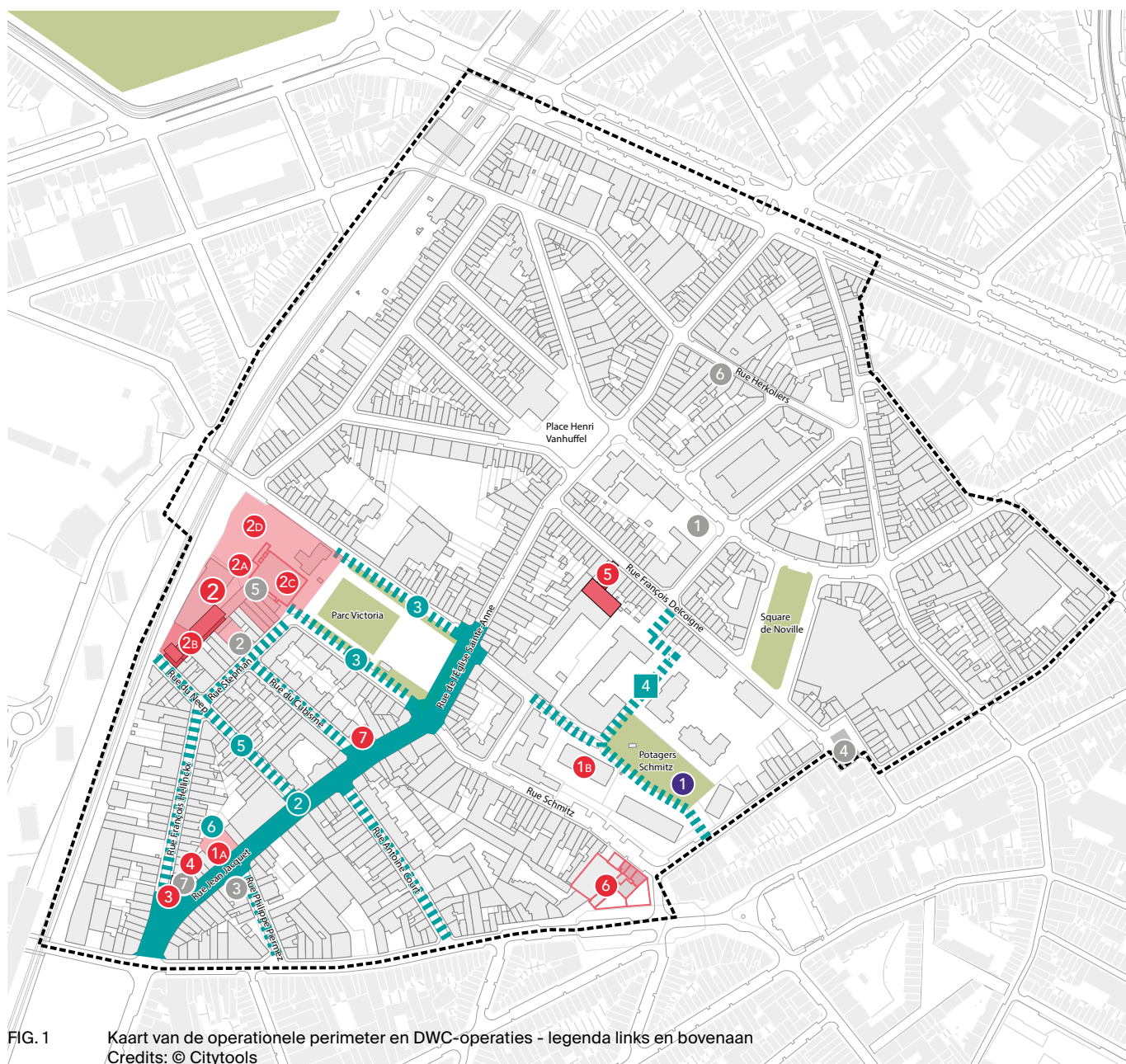
Buurtpark met speeltuin

6

Aankoop en ontwikkeling van een privé-eigendom

7

Aankoop van een gebouw voor de oprichting van een medisch centrum in de wijk en ± 1 gemeentelijke woning



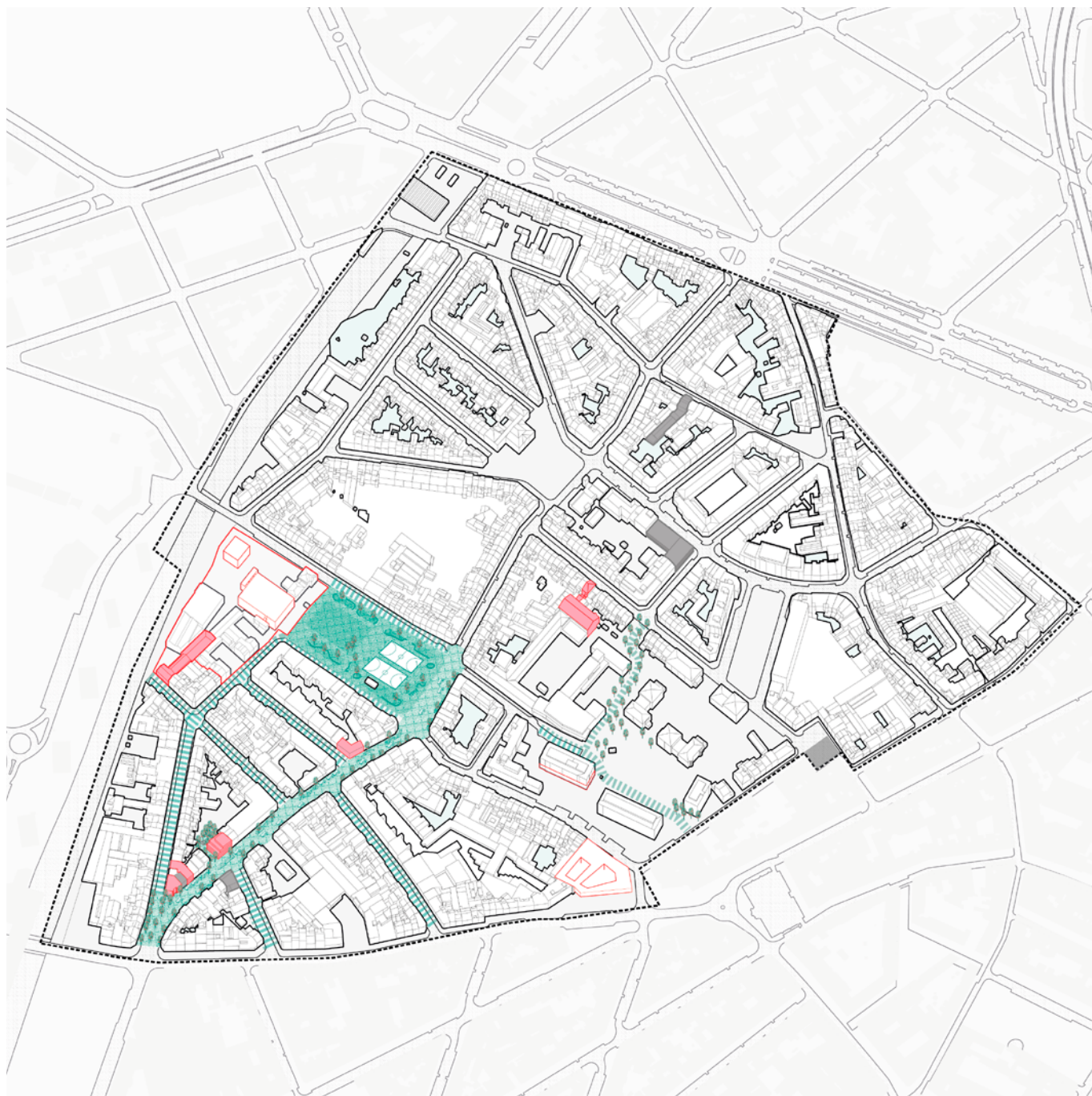


FIG. 2 Axonometrie van de operationele perimeter en DWC-operaties
Credits: © Citytools



FIG. 3 Zoom op de axonometrie van de operationele perimeter en DWC-operaties
Credits: © Citytools

1. VASTGOEDOPERATIES

FRANSTALIGE GEMEENTELIJKE CRÈCHE MET 49 PLAATSEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Jean Jacquetstraat 45
PERCELEN	158/02R4
BESTAANDE SITUATIE	Openbare grond bouwrijp maken
OPPERVLAKTE	± 600 m ² vloeroppervlak
EIGENAAR	Gemeente Koekelberg
GBP	Woongebied
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Categorie 4

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 980 m ²
BOUWPROFIEL	G+4
INHOUD	Kinderdagverblijf met 49 plaatsen

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

De huidige situatie:

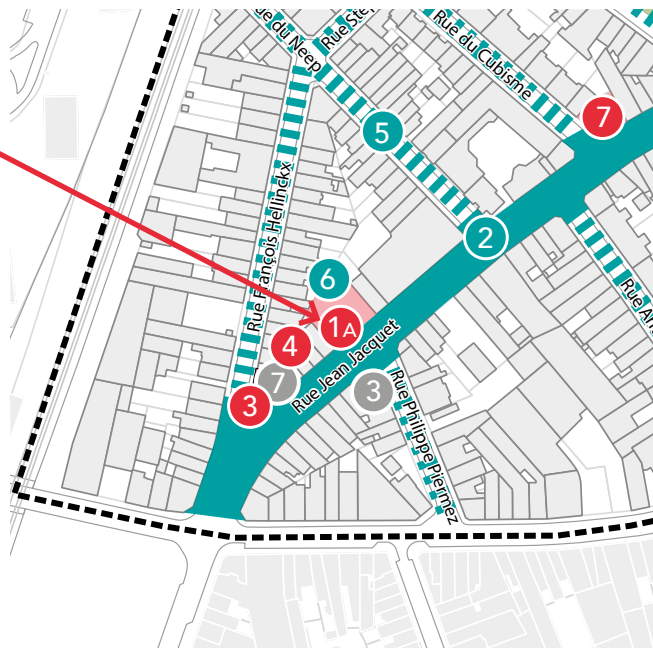
- De wijk heeft niet genoeg plaats in bestaande kinderdagverblijven
- De crèche Bonhommettt aan de Schmitzstraat 13 biedt plaats aan 42 kinderen in problematische omstandigheden (kleine lokalen, gebrek aan kwalitatieve buitenruimtes, afwezigheid van kantoren en comfortabele infrastructuur voor personeel, afwezigheid van slaapplaatsen in de afdelingen, enz.)
- De wijk kampt met een gebrek aan buitenruimtes en speelplaatsen voor kinderen.
- De wijk heeft een leeftijds piramide met veel jonge kinderen.
- Het braakliggende terrein aan de Jean Jacquetstraat is een stedelijke anomalie, gemeentelijk eigendom, die moet worden aangepakt in het kader van het DWC.

DOELGROEP(EN)

- Gezinnen op zoek naar een plek in een kinderdagverblijf.

PROJECTBESCHRIJVING

Om het gebrek aan plaatsen voor jonge kinderen in de



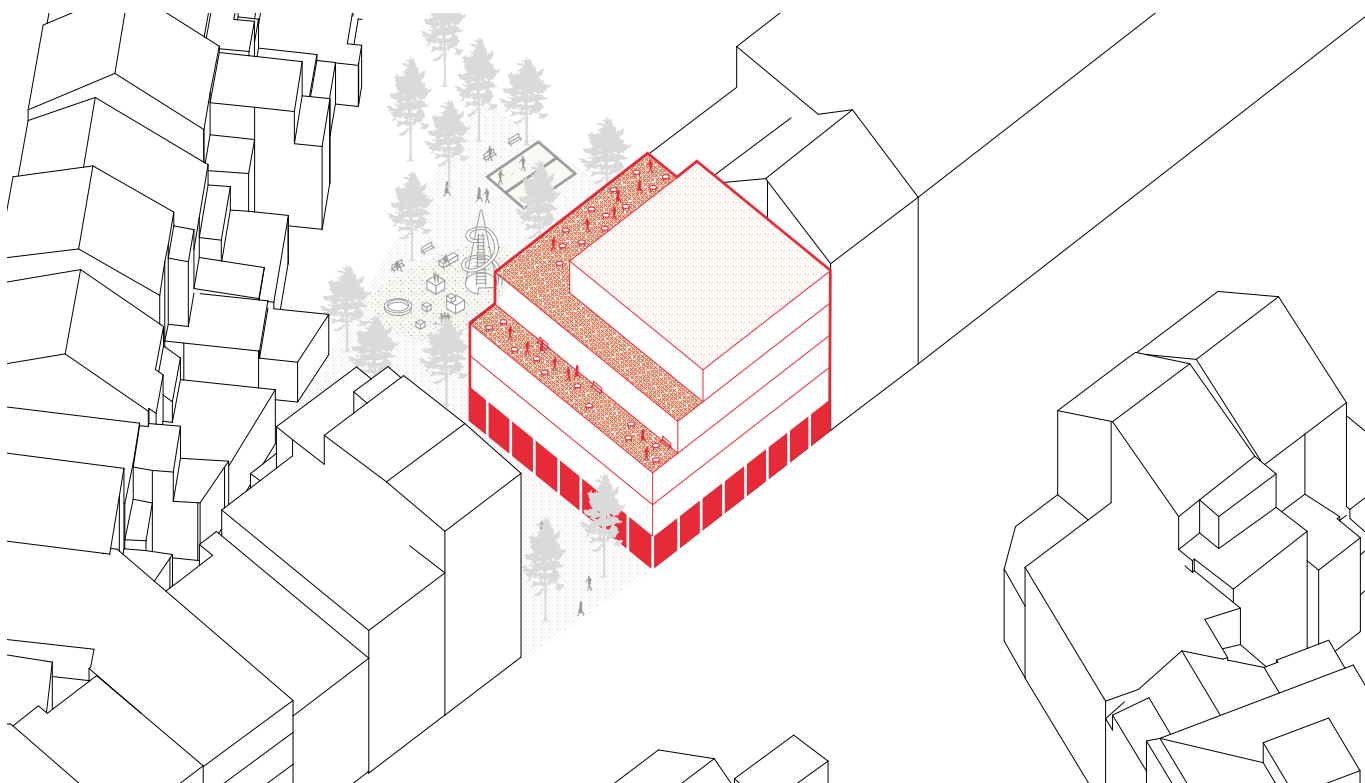
wijk aan te pakken en het probleem van het grote braakliggende terrein aan de Jean Jacquetstraat 45 op te lossen, is het doel van het project om:

- een wijkvoorziening te creëren zoals infrastructuur voor jonge kinderen;
- de voorgevel activeren en de bestaande situatie verbeteren;
- het probleem van de opvangplaatsen voor kinderen in het zuiden van de wijk oplossen door de crèche Bonhommettt (42 plaatsen) over te brengen naar de nieuwe infrastructuur en de capaciteit ervan met 14% (7 plaatsen) te vergroten;
- de gebouwen van de crèche Bonhommettt herstellen om een nieuwe lokale infrastructuur te creëren (zie fiche 1.1B);
- een nieuwe speelplaats creëren voor de wijk (zie fiche 2.6);
- afhankelijk van de ruimtelijke configuraties van het architectuurproject, wordt de blinde gevel van de Jean Jacquetstraat 53 behandeld met vegetatie (klimplanten) en/of een artistiek project zoals bijvoorbeeld een stadsfresco.
- afhankelijk van de ruimtelijke configuraties van het architectuurproject kunnen dakterrassen bijvoorbeeld worden gebruikt als speelplekken. Ook volgens het DBDMH-advies.

Bodemsaneringskosten zijn opgenomen in het voorlopig en geraamd financieel plan aangezien voorstudies de aanwezigheid van bodemverontreiniging hebben aangetoond op de oppervlaktelagen van de bodem. Verplaatsing van aarde zal waarschijnlijk noodzakelijk zijn.



PROGRAMMATISCH BEELD VAN DE OPERATIE



DOELSTELLINGEN

- Een globale visie aannemen voor de werking van de crèche, de speelplaats (zie fiche [2.6](#)) en de herwaardering van de Jean Jacquetstraat (zie fiche [3.1](#)).
- Goedkeuring van de structuur door ONE.
- De crèche opnemen in het 'Good Food'-plan van Leefmilieu Brussel en minstens streven naar het label '2 vorken'.
- Alle faciliteiten in de ruimte moeten toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Opstellen van een dienstenopdracht voor de gehele operatie.
- De BMA in het proces integreren.
- De be.sustainable-strategie van Leefmilieu Brussel integreren in het project om duurzaamheidsuitdagingen te realiseren
- De noodzaak opnemen in het lastenboek voor het project om het huidige team van de crèche Bonhommett te raadplegen tijdens de eerste schetsfase en voorontwerp. Dit om de volledige rationaliteit van het gebouw en zijn omgeving te waarborgen.

PROJECTDRAGER(S)

» Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Cel investeringen voor stadsvernieuwing

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

» Gemeente Koekelberg
Divisie II
Afdeling kinderopvang
» ONE

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
OPMETING LANDMETER			2.022 €
SANERINGSKOSTEN			80.000 €
ONKOSTENVERGOEDING 0,8%			25.088 €
STUDIEKOSTEN 14% (ARCH. ST. SB. EPB. GT.)			283.179 €
BTW STUDIES 21%			59.467 €
BOUW VAN CRËCHE MET 49 PLAATSEN	± 980 M²	2.064 €/M² HT	2.022.704 €
BTW 21%			424.768 €
VERZEKERING 2,5%			50.568 €
LASTENBOEK 2,4%			47.545 €
PRIJSHERZIENING 10%			244.747 €
TOTAAL	± 980 M²	2.307 €/M² TVAC	2.241.088 €

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			2.241.088 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90 %		2.016.979 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	10 %		224.109 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. SCHETS.
2023	BEGIN VAN HET VOORONTWERP. VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
2024	VOLTOOIING VAN AANVULLENDE ONDERDELEN VOOR STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING ZO NODIG. REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN ONDERNEMINGEN
2025	WERF. OPVOLGING WERF.
2026	WERF. OPVOLGING WERF.
2027	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2028	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVING. EERSTE BEZETTING VAN HET PAND. EVALUATIE EINDE VAN HET JAAR.



REF. 1 Crèche Pilouk • DWC Historisch Koekelberg • 2019 • Architecten Baumans-Deffet • Foto's Séverin Malaud © urban.brussels

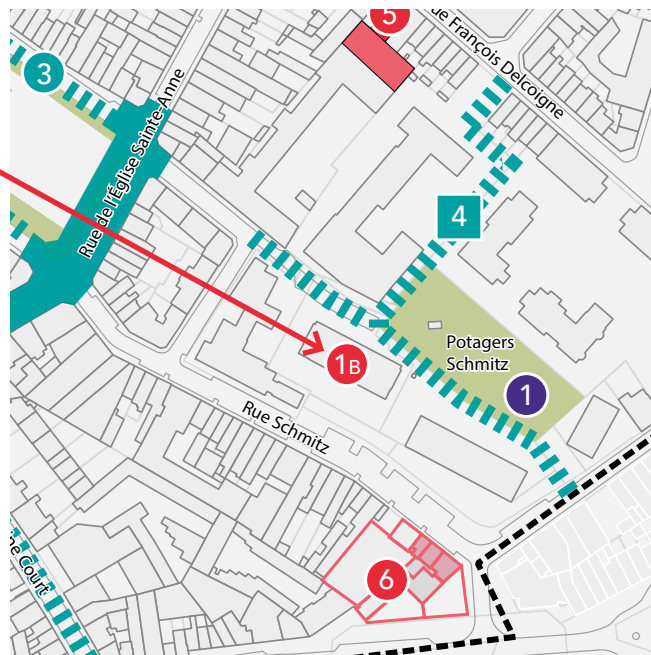
AANBEVELINGEN UIT HET MER

- Bevorderen van sociaal-professionele inschakeling (lokaal personeel aanwerven die ISP-cursussen volgen) of ouders stimuleren die op zoek zijn naar een baan / opleiding.
- Maximaliseren van de opvangcapaciteit van het kinderdagverblijf (voor een grotere toename van het aantal plaatsen in de wijk).
- Indien nodig samenwerken met Opensource. brussels voor het beheer van het opgepompte water tijdens de werken.
- Streven naar voorbeeldig waterbeheer in de nieuwbouw (regenwateropslag en -timing, hergebruik in het gebouw, beperking van verbruik, hergebruik van grijs water en/of de warmte ervan, enz.).
- Gebruik materialen: gerecycleerd, lokaal, duurzaam, gelabeld...
- Ontwikkelen van een (deel van) groendak(en), vergroenen van de gevels.
- Zorgen voor compost in de aangrenzende tuin, ter beschikking van de crèche en de wijk.
- Kiezen voor wasbare of in ieder geval compostbare luiers.
- Zorgen voor een Kiss&Ride, comfortabele ruimte voor het stallen van kinderwagens, evenals parkeerplaatsen voor fietsen en bakfietsen in de straat voor de crèche of bij de ingang aan de achterkant van het park, om deze vervoerswijzen te bevoordelen boven de auto.

–OPERATIE OPSTARTEN– WIJKVOORZIENING OP HET GELIJKVLOERS VAN HET GEBOUW AAN DE SCHMITZSTRAAT 13

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Schmitzstraat 13
PERCELEN	227H6
BESTAANDE SITUATIE	Crèche Bonhommett
OPPERVLAKTE	± 700 m ²
EIGENAAR	Gemeente Koekelberg
GBP	Woongebied
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Niet gedekt door een actieve zone

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 445 m ²
BOUWPROFIEL	Gelijkvloers
INHOUD	Wijkvoorziening



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- Crèche Bonhommett biedt 42 kinderen een plaats verdeeld over 3 afdelingen (klein, middelgroot, groot)
- De crèche is verouderd. De kinderen en de begeleiders zitten bovenop elkaar in ongeschikte, onderverlichte ruimtes die niet meer voldoen aan de huidige normen van kinderdagverblijven. Buitenruimtes zijn niet kwalitatief en moeilijk te gebruiken
- De crèche Bonhommett wordt uitgebreid en verplaatst naar de nieuwe locatie aan de Jean Jacquetstraat 45 (zie operatie **11A**).
- De 445 m² lokaaloppervlakten op het gelijkvloers van het gebouw aan de Schmitzstraat 13 kan worden hergebruikt.

PROJECTBESCHRIJVING

Hergebruik van het huidige kinderdagverblijf Bonhommett als sociaal-culturele gemeentelijke uitrusting voor de wijk ter bevordering van de sociale cohesie (buitenschoolse opvang, activiteiten voor ouders, coördinatie van verenigingen, enz.)

Gezien de noodzaak om de crèche te verplaatsen naar de toekomstige locatie aan de Jean Jacquetstraat 45, zal het nodig zijn om te wachten op de voorlopige oplevering van operatie **11A** (in 2027 in principe) voordat de crèche kan

worden verplaatst en het vrijgekomen pand kan worden ingenomen. Bijgevolg kan deze operatie niet worden uitgevoerd in de timing van het DWC. Deze operatie moet op gang worden gebracht. .

DOELGROEP(EN)

- Bewoners van de wijk
- Jongeren van de wijk
- Bewoners van sociale woningen aan de Schmitzstraat en rondom

DOELSTELLING(EN)

- Nieuw gebruik van de huidige crèche Bonhommett.
- Koppelen van de nieuwe structuur aan fiets-voetgangerspaden die in het hart van het bouwblok circuleert (zie fiche **2.4**)
- Ontwikkelen van wijkvoorzieningen

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Goede organisatie- en planningsbeheer voor een snelle operationalisering na de verhuizing van de crèche Bonhommett.



PROJECTDRAGER(S)

- ⇒ Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Cel investering voor stedelijke herwaardering

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- ⇒ Log'Iris

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
VERBOUWING VAN DE LOKALEN VOOR HERGEBRUIK	± 445 M ²		1.112.500 €

TOTAAL	± 445 M ²	2.500 €/M ² TTC	1.112.500 €
--------	----------------------	----------------------------	-------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			

ANDEL DEEL (BRON NOG TE BEPALEN)	100 %		1.112.500 €
----------------------------------	-------	--	-------------

REFERENTIEPROJECTEN



REF. 2	Apollosquare • DWC Helmet • 2016 • Foto's Séverin Malaud © urban.brussels		
--------	---	--	--

—BETROKKEN OPERATIE— MASTERPLAN NEEP – STEPMAN BOUWBLOK

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Neep – Stepman bouwblok
PERCELEN	125T • 125P • 152/03D2 • 152/04P2
BESTAANDE SITUATIE	Openbare grond die bouwrijp moet worden gemaakt
OPPERVLAKTE	± 10.350 m ² vloeroppervlak voor het hele bouwblok
EIGENAAR	Gemeente Koekelberg
GBP	Zone voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten Zeer gemengd gebied
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Categorie 0+4 Categorie 2 Categorie 3

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
INHOUD	Rationalisatie van het bouwblok

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Dit bouwblok is in meerdere opzichten cruciaal. Het wordt enerzijds begrensd door de toekomstige cyclostrade, anderzijds door het Victoriapark, door de Neep- en Stepmanstraat en tenslotte door de Ganshorenstraat. Het merendeel van de percelen is gemeentelijk eigendom en de aankoop van het perceel gelegen aan de Stepmanstraat 13 door de gemeente Koekelberg heeft tot doel een algemeen plan te realiseren op een bouwblok met verschillende toegangen tot de openbare weg. Op niveau van de wijk moeten deze uitdagingen worden aangepakt :

- de wijk is sterk verhard, waardoor sommige gebieden soms kwetsbaar zijn voor overstromingen;
- er heerst een sterke parkeerdruk
- renovatie van woningen.

Het bouwblok bestaat verder uit het sportcentrum Victoria, een kinderdagverblijf, een speelgoedbibliotheek, de jeugddienst van de gemeente en een ruimte voor ONE-consultaties. Het omvat ook het gemeentelijk atelier. De gemeente wil er een open bouwblok van maken met een gestructureerde openbare ruimte, maar vandaag wordt het binnengebied bezet door het gemeentelijk atelier. Het hoofdgebouw van de activiteit is vrij nieuw. Bepaalde investeringen die werden uitgevoerd in de gebouwen waaruit het bestaat, zijn nog niet afgeschreven (nieuwbouw en ingrijpende renovatie). De bereikbaarheid van het centrum van het bouwblok per vrachtwagen en de aanwezigheid van de parkeerplaats van de werkplaats zijn sterk bepalend voor

de inrichting en het gebruik van de huidige open ruimte. Het is de ambitie van de gemeente een globale operatie uit te voeren in lijn met de hedendaagse uitdagingen op het gebied van duurzaamheid door het verwelkomen van woningen in alle vormen, gemeenschapsruimten, een tweede sportcentrum van dezelfde grootte als het sportcentrum Victoria, diensten of zelfs kantoren en een gestructureerde openbare ruimte die een zachte link zou vormen tussen de Jules Debeckerstraat en de François Hellinckxstraat.

PROJECTBESCHRIJVING

Het SVC financiert de globale studie voor de herontwikkeling van dit bouwblok en de opbouw van een gedeelde, duidelijke en ambitieuze visie die moet worden uitgewerkt in samenspraak met de verschillende stakeholders, namelijk: de gemeente, Beliris, Infrabel, het gemeentelijk atelier, het sportcentrum, het kinderdagverblijf, de speeltoeek en de burens om tot een gezamenlijk project te komen.

UITDAGINGEN EN DOELSTELLINGEN

- Ontwikkelen van een duidelijke visie die gedeeld wordt met alle stakeholders in het bouwblok.
- De link maken met het groene pad van de scholieren.
- Het programma van het sportcentrum integreren in de reflectie.
- Een reflectie over parkeerplaatsen in de omgeving.
- Stroomlijnen van programma's om de voetafdruk te verkleinen.
- Rekening houden met en beheren van de stromen koppeling naar de L28; creëren en aanpassen van de functies op deze site als open koppeling naar de L28.

VOORWAARDEN VOOR SUCCES

- De opdracht voor diensten toewijzen in het eerste kwartaal van 2022 en het voltooiën in het vierde kwartaal van hetzelfde jaar om op schema te blijven voor de uitbreiding van het sportcentrum Victoria.
- De actoren verbonden aan dit bouwblok betrekken bij het proces: het sportcentrum Victoria, de gemeentelijke werkplaats, Beliris en Leefmilieu Brussel.
- Het bouwblok waterdoorlatend maken.

PROJECTDRAGER(S)

- Gemeente Koekelberg
- Dienst openbare werken
- Cel investeringen voor stedelijke herwaardering

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- Sportcentrum Victoria
- Gemeentelijk atelier
- Leefmilieu Brussel
- Beliris
- perspective.brussels

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
MASTERPLAN VOOR EEN VISIE VOOR DE GEHELE SITE	± 8.965 M ²		100.000 €

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL SVC6	100 %		100.000 €

AANBEVELINGEN VAN HET MER

- Budgetten vinden om de geplande openbare ruimte binnen het bouwblok (zie masterplan SVC) op korte en lange termijn te (her)ontwikkelen.
- Ontwikkelen van een deel van het bouwblok als openbaar groen, in combinatie met de cyclostrade.
- Ontwikkeling van speelse openbare ruimtes, groene ruimtes (op bodemniveau, op het dak, op de gevel, etc.).
- De aanplant van bomen maximaliseren op de site en deze opnieuw waterdoorlatend maken, ontwikkelen van waterplekken, beheer van bodemherstel, enz. om het effect van hitte-eiland te verminderen.
- Streven naar de kwaliteit van de voorzieningen (gebouwen en openbare ruimte) voor de ontwikkeling van biodiversiteit. CBS of nog beter het ecopotentieel van het project hiervoor maximaliseren (bijvoorbeeld door intensieve groendaken te ontwikkelen als een echt toevluchtsoord in deze dichte wijk, groene openbare ruimtes, bomen in de grond en met kruiden of struikem onderaan, enz.).
- Een echte groene link creëren tussen het aanpalende Victoriapark en de L28 (toekomstige cyclostrade, in de ecologische netwerkontwikkelingszone), en zo de groene continuïteit die aanwezig is langs de Ganshorenstraat verwezenlijken.
- Grondverzet beperken beperken en onderzoeken of het vrijgemaakte land in situ kan worden gebruikt (o.a. vervuiling). De doelstellingen van Good Soil-plan navolgen.
- Streven naar geluidsisolatie van de gebouwen (om de impact van activiteiten binnenshuis te beperken), ontwikkelen van een charter voor activiteiten die binnen het bouwblok worden gehouden (uren van de activiteiten afhankelijk van hun type, enz.), geluidsabsorberende bekleding kiezen of bekleding die geluiden niet verspreidt, de toegang van gemotoriseerde voertuigen in het huizenblok beperken.
- Een inventarisatie opmaken van uit het slooppafval teruggewonnen materialen die tijdens of vóór de werf kunnen worden hergebruikt of gerecycleerd.
- Optimaliseren van het beheer van uitgaande materialen op basis van deze inventaris.
- Gebruik van materialen : gerecycleerd, lokaal, duurzaam, gelabeld...
- De behoefte evalueren van de korte (Kiss & Ride) en middellange parkeermogelijkheid voor de activiteiten die in de bouwblok worden ontwikkeld en zorgen voor voldoende parkeergelegenheid, om een verplaatsing te voorkomen naar aangrenzende straten die al verzadigd zijn en waarvan de capaciteit zal afnemen met de andere projecten van het DWC.
- De reflectie over een mogelijke parkeerpocket integreren, die zou kunnen dienen als compensatie voor andere DWC-projecten, bijvoorbeeld die met betrekking tot de openbare ruimte in de buurt (rond Victoriapark, Jean Jacquetstraat).
- Eén of meerdere kwalitatieve parkeerplaats(en) in voldoende hoeveelheid aanleggen voor fietsen en bakfietsen ten behoeve van de nieuwe activiteiten in het kader van de cyclostrade.
- Reflectie op de waterhuishouding van de site integreren.
- Toegankelijkheid voor PBM.
- Uitvoeren van een haalbaarheidsstudie voor het gebruik van zonne-energie.
- Gelegenheid om het Villo!-station te verplaatsen van de Sint-Annakerkstraat naar dit bouwblok, om het dichterbij dit nieuwe activiteitencentrum te brengen.

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Huizenblok Neep – Stepman
PERCELEN	125T • 125P • 152/03D2 • 152/04P2
BESTAANDE SITUATIE	Openbare grond die moet worden gerationaliseerd
OPPERVLAKTE	± 10.350 m ² op de grond voor het hele huizenblok
EIGENAAR	Gemeente Koekelberg
GBP	Zone voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten Zeer gemengd gebied
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Categorie 0+4 Categorie 2 Categorie 3

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 195 m ²
BOUWPROFIEL	Te bepalen
INHOUD	Jeugdhuis

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

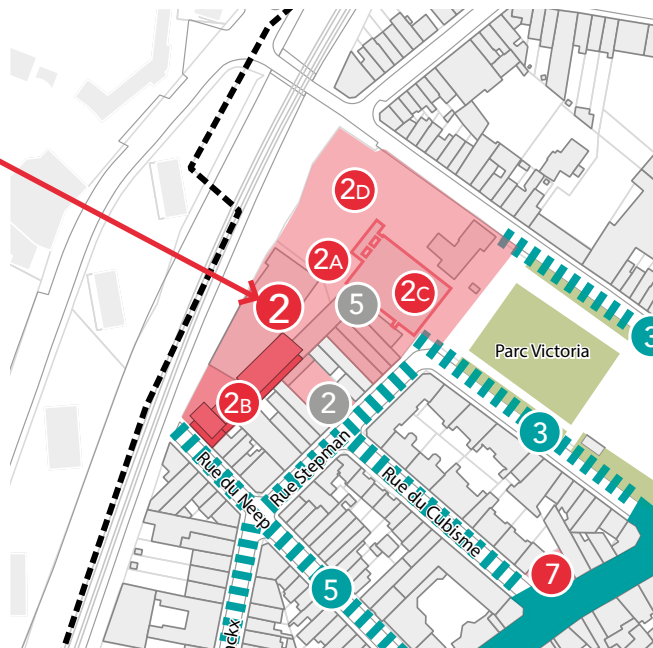
De wijk heeft een bijzondere leeftijdspiramide (met één op de drie inwoners onder de 17 jaar) en heeft te kampen met een gebrek aan infrastructuur voor jongeren. Er zijn geen ruimtes om elkaar te ontmoeten, geen ruimtes om projecten op te zetten, geen ruimtes om te creëren, discussiëren, trainen, elkaar te helpen en plezier te hebben.

De verwachting is groot en de vele jongeren van de wijk die we ontmoeten in het kader van de diagnose maken systematisch dezelfde opmerking en signaleren een sterke behoefte op het vlak van infrastructuur voor jongeren.

PROJECTBESCHRIJVING

Om het probleem en het gebrek aan plaatsen voor jongeren te verhelpen, stelt het DWC voor om een jeugdcentrum van ± 195 m² te financieren dat zijn plaats zal moeten vinden in het Neep-Stepman bouwblok volgens het masterplan dat wordt gefinancierd via SVC6 (zie fiche 1.2). Er zijn daar veel gemeentelijke woningen, de direct beschikbare ruimte is inderdaad aanwezig.

Dit jeugdhuis, waarvan de precieze programmering door de gemeentelijke jeugddienst zal worden uitgevoerd, zal



plaats bieden aan:

- vergaderruimtes;
- ruimtes voor huiswerkschool;
- tentoonstellingsruimtes voor kunstwerken;
- ontspanningsruimtes;
- een zone voor internettoegang.

Dit jeugdhuis zou in directe verbinding kunnen staan met een nieuwe wijkspieeltuin dat onderwerp is van een reserveoperatie in dit programma (zie blad 7.5).

Dit jeugdhuis wil een verscheidenheid aan doelgroepen huisvesten met een meer gerichte focus op adolescenten die geen plek in de wijk kunnen vinden om elkaar te ontmoeten en die de neiging hebben om te veel gebruik te maken van de gemeentelijke bibliotheek (de enige plek die een beetje ruimte en gratis wifi biedt).

De exacte locatie, de configuratie van deze nieuwe plek en de manier van werken is afhankelijk van de realisatie van het masterplan van SVC6. Deze operatie zal volledig in lijn moeten zijn met de oriëntaties van het SVC en die tot doel hebben een duidelijke visie te ontwikkelen op het Neep-Stepman bouwblok, dat nu ongestructureerd is.

DOELGROEP(EN)

- Tieners van de wijk (tussen 10 en 19 jaar)



DOELSTELLINGEN

- Ontwikkelen van een nieuwe lokale infrastructuur voor jongeren uit de wijk (10 tot 19 jaar).
- Bieden van flexibele, modulaire en functionele ruimtes, zodat de infrastructuur kan voldoen aan de verschillende verwachtingen die zijn vastgesteld als onderdeel van de diagnose voor het DWC.
- Programmering uit te voeren vóór het opstellen van het lastenboek. Met de jeugddienst en de jongeren van de wijk. Zodat de auteur van het project aan de slag kan vanuit hun verwachtingen.



VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Volledig in overeenstemming geraken met het masterplan gefinancierd door het SVC6 dat rekening zal moeten houden met de geplande DWC-financiering voor de oprichting van een jeugdcentrum en een eventuele aangrenzende speelplaats (zie blad 75).
- Opstellen van een opdracht in diensten voor de gehele operatie.
- De BMA in het proces integreren.
- De be.sustainable-strategie van Leefmilieu Brussel integreren in het project om doelstelling op vlak van duurzaamheid te realiseren
- Beheer van bodemverontreiniging.

PROJECTDRAGER(S)

- » Gemeente Koekelberg
- Dienst openbare werken
- Cel investering voor stedelijke herwaardering

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- » De jeugddienst van de gemeente
- » Verenigingen die werken met jongeren uit de wijk
- » Straathoekwerkers van de preventiedienst
- » parking.brussels (voor fietsenstalling op het gelijkvloers)

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
OPMETING LANDMETER			2.873 €
SLOOP	± 140 M ²		21.000 €

ONKOSTENVERGOEDING 0,8%			6.168 €
-------------------------	--	--	---------

STUDIEKOSTEN 14% (ARCH. ST. SB. EPB. GT.)			40.221 €
BTW STUDIES 21%			7.446 €

BOUW VAN JEUGDHUIS	± 140 M ²	2.052 €/M ² HT	286.290 €
BTW 21%			60.331 €
VERZEKERING 2,5%			6.182 €
LASTENBOEK 2,4%			6.895 €
PRIJSHERZIENING 10%			34.762 €

TOTAAL	± 140 M ²	2.400 €/M ² TVAC	475.168 €
--------	----------------------	-----------------------------	-----------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			475.168 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95 %		452.360 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	5 %		23.808 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	MASTERPLAN. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. SCHETS.
2023	BEGIN VAN HET VOORONTWERP. VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
2024	VOLTOOIING VAN AANVULLENDE ONDERDELEN VOOR STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING ZO NODIG. REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN ONDERNEMINGEN
2025	WERF. OPVOLGING WERF.
2026	WERF. OPVOLGING WERF.
2027	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2028	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVING. EERSTE BEZETTING VAN HET PAND. EVALUATIE EINDE VAN HET JAAR.



REF. 3 Marconi buurthuis • DWC Albert • 2016 • AgwA architectes • Foto's Séverin Malaud © urban.brussels

AANBEVELINGEN UIT HET MER

- Rekening houden met de verschillende 'types' jongeren die aanwezig zijn in de gemeente/wijk om ervoor te zorgen dat het jeugdhuis openstaat voor alle jongeren (geslacht, leeftijd, soort activiteit, enz.).
- De aangeboden activiteiten diversifiëren.
- Indien nodig samenwerken met Opensource. brussels voor het beheer van het opgepompte water tijdens de werken.
- Streven naar voorbeeldig waterbeheer in de nieuwbouw (regenwateropslag en -timing, hergebruik in het gebouw, beperking van verbruik, hergebruik van grijs water en/of de warmte ervan, enz.).
- Streven naar afvoerwaterbeheer op perceelniveau.
- Een drinkwaterfontein voorzien op de gelijkvloers

- van het gebouw (buiten).
- Kiezen voor hoogwaardige technische apparatuur op het gebied van energie (verlichting, geluidssystemen, apparaten, enz.). Materialen gebruiken met een lage ingebedde energie...

–GEMENGDE OPERATIE– TIJDELIJKE BEZETTING VAN GEMEENTELIJKE GEBOUWEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Neepstraat 31
PERCELEN	125P
BESTAANDE SITUATIE	Verlaten gemeentelijke gebouwen
OPPERVLAKTE	±1.640 m ² vloer en vloeren
EIGENAAR	Gemeente Koekelberg
GBP	Zone voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Categorie 2

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 950 m ² ± 260 m ² voor de huizen aan de voorkant ± 340 m ² voor het achtergebouw ± 350 m ² voor het onoverdekte magazijn (hier zijn geen werkzaamheden voorzien)
BOUWPROFIEL	Hervatting van bestaande bouwprofielen
INHOUD	Tijdelijke bezetting

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

De gemeentelijke gebouwen aan de Neepstraat 31 zijn eengezinswoningen in de wijk die vandaag ongebruikt en in een vergevorderde staat van verval verkeren. Aan de achterkant van deze twee woningen staan grote gemeentelijke gebouwen, georganiseerd in de lengte van het huizenblok, die eveneens ongebruikt zijn en in een zeer vergevorderde staat van degradatie verkeren, met name een volledig dak dat recentelijk is ingestort en een ander dat binnenkort dreigt in te storten.

PROJECTBESCHRIJVING

Deze beschikbare m² kunnen in het kader van dit DWC en SVC6 worden ingezet via een medegefinancierde overgangsbezetting en met het oog op een grotere ontwikkeling van de site. Deze tijdelijke bezetting heeft tot doel het gebruik van de hierboven beschreven lokalen snel te operationaliseren. Twee hoofdassen structureren deze strategie:

- ⇒ gebouwen bruikbaar maken die met hoge snelheid verslechteren en die verloren zullen gaan als er niet snel actie wordt ondernomen;
- ⇒ een nieuw programma ontwikkelen met een aanbod van voorzieningen en ruimtes die momenteel niet beschikbaar zijn in Koekelberg (naar het model van tijdelijke bezettingen die al zijn opgezet in het kader van eerdere DWC).



Deze programmatische ontwikkeling dient te worden opgezet volgens de conclusies van het masterplan van SVC6. Dit is een strategische locatie, in de directe omgeving van het toekomstige cyclostrade en in een momenteel grotendeels ongestructureerd bouwblok waarin het aantal te recupereren m² zeer groot is. De online tool tijdelijkgebruik.brussels kan worden gebruikt.

Op termijn gaat het om het nadenken over het opzetten van een operatie om, via extra geld, een nieuw aanbod van volkshuisvesting en lokale voorzieningen te bestendigen met programmering en diverse evenementen om het buurtleven een boost te geven.

Het is ook een kwestie van synergieën creëren tussen het programma van deze tijdelijke bezetting en de strategische prioriteit van SVC6.

In detail:

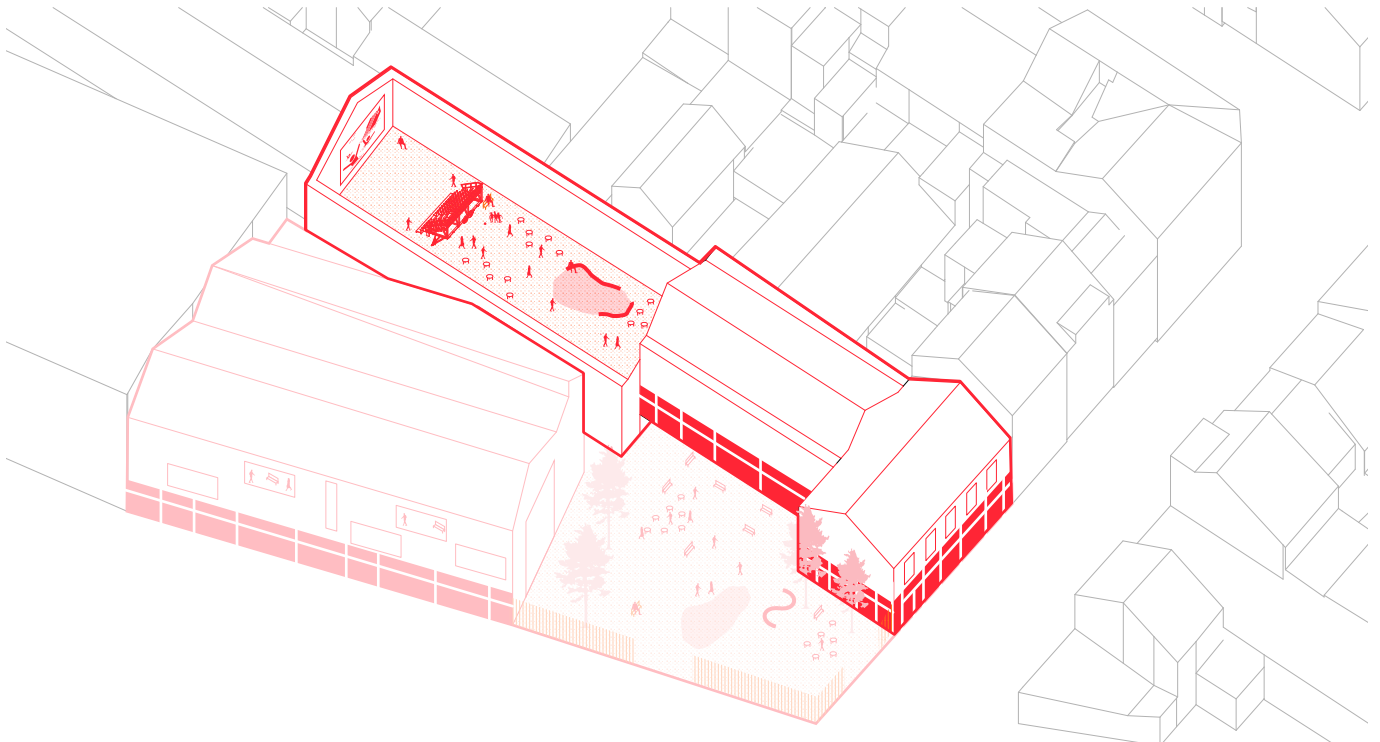
- ⇒ De SVC6 financiert het personeel dat de tijdelijke bezetting beheert (zie blad A.2 van SVC6).
- ⇒ Het DWC financiert de werken om de site levensvatbaar en veilig te maken, zodat tijdelijke gebruik onder goede omstandigheden mogelijk is.

DOELGROEP(EN)

- ⇒ Wijkbewoners.
- ⇒ Wijkbewoners.
- ⇒ Wijkverenigingen.



PROGRAMMATISCH BEELD VAN DE OPERATIE



DOELSTELLING(EN)

- Ontwikkelen van een nieuwe plek die ruimte biedt aan activiteiten en evenementen van verschillende aard, zoals een repair café, culturele evenementen (miniconcert, bioscoopclub, theater, kinderspektakel...), verschillende soorten workshops (fietsen, koken, naaien, DIY...), timeslots voor markten en sociale kruidenierswinkel enz.
- Het buurtleven een boost geven.
- Gebruiksklaar maken van gemeentelijke gebouwen die momenteel in verval zijn.
- De eerste steen leggen voor een duurzame, brede en ambitieuze ontwikkeling voor deze

strategische locatie (in verband met de Cyclostrade, in een te herstructureren bouwblok, etc.). Hiervoor zal aanvullende financiering moeten gevonden worden.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Een beheerder aanstellen met een verfijnde kennis over tijdelijke bezetting en die in staat is om een ambitieus programma op te zetten in overeenstemming met de behoeften van de wijk (zie blad A.2 van SVC6)
- Ontwikkelen van synergieën om deze plek tot leven te brengen.

PROJECTDRAGER(S)

- » Gemeente Koekelberg
- Dienst openbare werken
- Cel investering voor stedelijke herwaardering

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- » **INITIATIEFNEMER VAN FICHE 4.10-**
- » perspective.brussels
- » citydev.brussels

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M ²	PRIJS
ONDERHOUDRENOVATIES VAN GEMEENTELIJKE GEBOUWEN VOOR DE TIJDELIJKE BEZETTING VAN DE LOKALEN	± 600 M ²	472 €/M ²	283.109 €
SIMPELE TIJDELIJKE BEZETTING ZONDER VOORAFGAANDE WERKEN (NIET BEDEKTE PAKHUIS)	± 350 M ²		
PERSONEEL IN BEHEER VAN TIJDELIJKE BEZETTING OVER DE PERIODE 2023-2026 ZIE FICHE 4.10			150.000 €
TOTAAL	± 950 M ²		433.109 €

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			283.109 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95 %		268.954 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	5 %		13.155 €
DEEL SVC6			150.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	MASTERPLAN. VERBOUWING VOOR TIJDELIJKE BEZETTING.
2023	TIJDELIJKE BEZETTING.
2024	TIJDELIJKE BEZETTING.
2025	TIJDELIJKE BEZETTING.
2026	TIJDELIJKE BEZETTING.





REF. 4 La Serre • DWC Maalbeek • 2015 • Communa • Foto's Séverin Malaud © urban.brussels (linksboven) | © Communa (de rest)

AANBEVELINGEN UIT HET MER

- Ervoor zorgen dat de bezettingsactiviteit onder meer aansluiten bij lokale behoeften en niet alleen supralokaal van aard zijn.
- De lokale tewerkstelling bevorderen binnen het tijdelijk bezettingsgebied.
- Diversificatie van functies mogelijk maken (bijvoorbeeld openstelling voor bepaalde commerciële functies zoals horeca, kruidenierswinkel, enz.).
- Uitvoeren van activiteiten op het gebied van duurzame voeding.
- De aangeboden activiteiten diversifiëren.
- Indien nodig samenwerken met Opensource.brussels voor het beheer van het opgepompte water tijdens de werken.
- Kiezen voor hoogwaardige technische apparatuur op het gebied van energie (verlichting, geluidssystemen, apparaten, enz.). Materialen

- gebruiken met een lage ingebedde energie...
- Een van de gecreëerde ruimtes zou kunnen dienen als discussieruimte binnen de wijk (boeken, voorwerpen, meubels, eten, enz.), als een repair café, enz.
- Compost zou op de site kunnen worden ontwikkeld en gelanceerd/beheerd door de vereniging die de overgangsactiviteiten beheert.

–BETROKKEN OPERATIE– RATIONALISATIE VAN DE RUIMTES VAN HET SPORTCENTRUM VICTORIA

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Léon Autriquestraat 4
PERCELEN	B125T
BESTAANDE SITUATIE	Sportcentrum Victoria
OPPERVLAKTE	±2.500 m ² vloer
EIGENAAR	Gemeente Koekelberg
GBP	Zone voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Categorie 0+4

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 2.500 m ²
BOUWPROFIEL	G+3
INHOUD	Rationalisatie van de ruimtes van het sportcentrum Victoria

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- Het sportcentrum Victoria is een lokale infrastructuur die in 2004 werd ingehuldigd en vandaag volledig verzadigd is. De wijk heeft over het algemeen een gebrek aan sportruimtes. Ten slotte stuit het sportcentrum op drie grote problemen:

 1. De cafetaria is gemeenschappelijk eigendom en wordt beheerd via een privéconcessie. De rol van de voor het publiek toegankelijke infrastructuur van de wijk is niet langer verzekerd gezien de noodzaak van winstgevendheid die de organisatie van particuliere en betalende evenementen vereist.
 2. De sporthal beschikt niet over een adequaat ventilatiesysteem. Steeds weer treden er verschijnselen van oververhitting op zodra het goede weer aanbreekt.
 3. Er zijn zeer weinig opslagruimtes beschikbaar in de infrastructuur en de goederenlift valt regelmatig uit.

PROJECTBESCHRIJVING

Deze operatie wordt niet gefinancierd binnen het kader van het DWC. Het gaat erom het sportcentrum te stroomlijnen, zodat de bewoners er in goede omstandigheden van kunnen genieten.



Er zijn investeringen nodig om de problemen op te lossen die in de paragraaf 'Bevindingen en drijfveren' zijn genoemd. In het bijzonder :

- de kwestie van de herinrichting van de cafetaria en de aanpassing ervan om er bijvoorbeeld een gemeenschappelijke cafetaria van te maken bestemd voor de leden van de administratie en de omliggende voorzieningen (bibliotheek, thuis, scholen, enz.) die in de buurt weinig eetgelegenheid vinden;
- het ventilatiesysteem van de sporthal correct dimensioneren, aangezien deze last heeft van oververhittingsverschijnselen.

Zie ook de genrestudie van Idea Consult voor het volledige programma van de plaats.

DOELGROEP(EN)

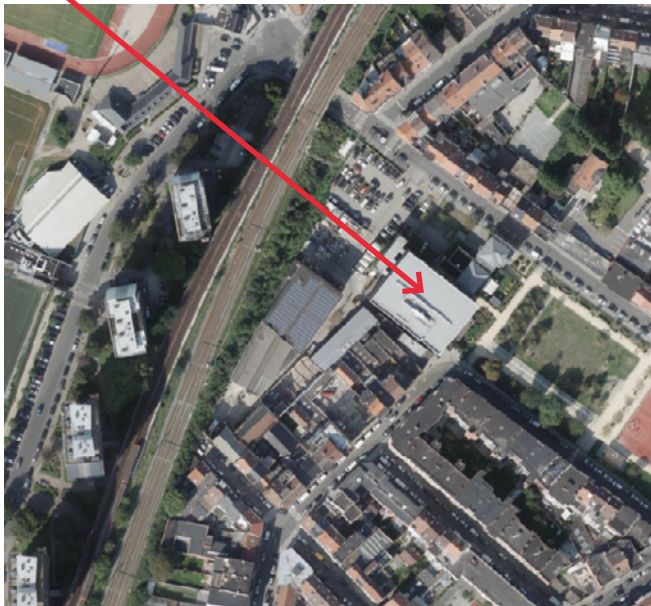
- Buurtbewoners.
- Scholen in de wijk.
- Leden van de administratie en medewerkers van omliggende faciliteiten.

DOELSTELLING(EN)

- Rationalisatie en optimalisatie van de ruimtes van het sportcentrum Victoria

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Coördinatie met leden van de sportafdeling om de problemen te kunnen identificeren.
- Identificatie van financieringsbronnen.
- Realisatie van een gefaseerd financieel plan.



PROJECTDRAGER(S)

- » Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- » Ontwerpbureau in speciale technieken voor het dimensioneren van het ventilatiesysteem van de sporthal

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
DE RUIMTES VAN HET SPORTCENTRUM VICTORIA STROOMLIJNEN	TE BEPALEN		TE BEPALEN

TOTAAL	TE BEPALEN		TE BEPALEN
--------	------------	--	------------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			

ANDERE FINANCIERINGSBRON(NEN) TE BEPALEN	100 %		TE BEPALEN
--	-------	--	------------



—BETROKKEN OPERATIE— UITBREIDING VAN HET SPORTCENTRUM VICTORIA

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Neep – Stepman bouwblok
PERCEEL	B125T
BESTAANDE SITUATIE	Sportcentrum Victoria
OPPERVLAKTE	± 10.350 m ² op de grond voor het hele huizenblok
EIGENAAR	Gemeente Koekelberg
GBP	Zone voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten Zeer gemengd gebied
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Categorie 0+4 Categorie 2 Categorie 3

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	Te bepalen
BOUWPROFIEL	Te bepalen
INHOUD	Uitbreiding van het sportcentrum Victoria

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- Het sportcentrum Victoria bereikt nu een verzadigingspunt.
- De aangrenzende grond, onderdeel van het huizenblok Neep-Stepman, is een gemeentelijk eigendom waarop een masterplan wordt gefinancierd via SVC 6
- Dit masterplan heeft tot doel het gebruik van de grond en de algemene situatie van het eilandje te rationaliseren, met name door een plaats te voorzien voor een uitbreiding van het sportcentrum Victoria, gefinancierd door Beliris –Aanvulling 14–

PROJECTBESCHRIJVING

Dit is om in de voetsporen te treden van het masterplan dat via SVC 6 wordt gefinancierd voor de oprichting van de uitbreiding van het sportcentrum Victoria en om de prerogatieven van SVC6 te integreren die hier worden vermeld:

De gemeente Koekelberg wil een sportcentrumprogramma met een sporthal met een basketbalveld (28x15), of twee voor volleybal (18x9) of vier voor badminton. Deze ruimte moet voorzien zijn van aparte tribunes (capaciteit 200 personen), 4 kleedkamers voor de spelers en 2 voor de



scheidsrechters en sanitair.

Er moet ook een technische ruimte, een vrij grote berging en een onBTWngstruimte worden voorzien.

De bouw van een aangrenzende feestzaal met keuken zal een pluspunt zijn om tegemoet te komen aan de behoeften van omwonenden en sportverenigingen. Een parkeerplaats zal dus noodzakelijk zijn, zeker omdat de voorziening in een toch al verzadigde wijk staat.

De locatie van het gebouw zal de conclusies van de studie over het hele huizenblok moeten integreren.

DOELGROEP(EN)

- Buurtbewoners.
- Scholen in de wijk.
- Buurtjongeren

DOELSTELLING(EN)

- Uitbreiding van het sportcentrum Victoria (momenteel verzadigd).
- Verbeterde toegankelijkheid voor vrouwelijk publiek

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Identificatie van financieringsbronnen.
- Realisatie van een gefaseerd financieel plan.



PROJECTDRAGER(S)

- Gemeente Koekelberg
- Dienst openbare werken
- Investeringscel voor stadsvernieuwing

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- Beliris
- Territoriale strategie van perspective.brussels
- Sporteenheid perspective.brussels

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
UITBREIDING VAN HET SPORTCENTRUM VICTORIA	TE BEPALEN		±10.000.000 €
TOTAAL	TE BEPALEN		±10.000.000 €
UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			
DEEL BELIRIS –AANVULLING 14–	100 %		±10.000.000 €

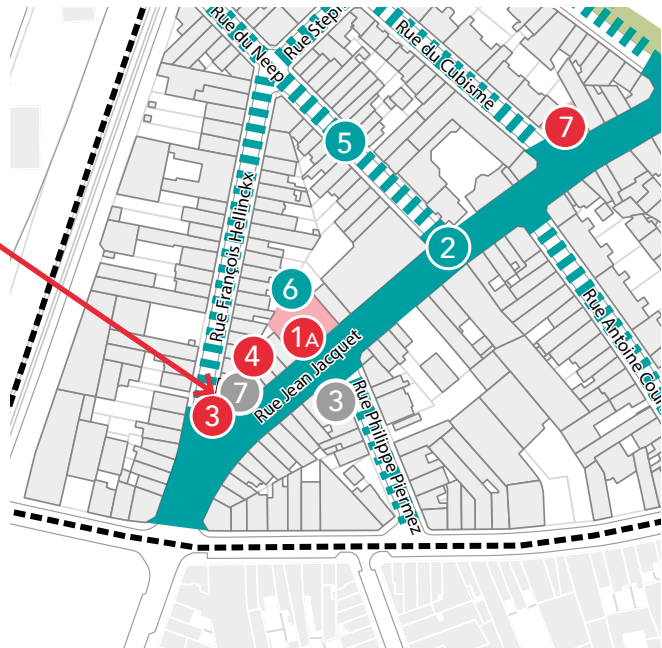
AANKOOP VAN EEN GEBOUW VOOR DE OPRICHTING VAN EEN MEDISCH CENTRUM IN DE WIJK EN ± 2 GEMEENTELIJKE WONINGEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Jean Jacquetstraat 63
PERCELEN	158/03G
BESTAANDE SITUATIE	Niet meer gebruikt tankstation en autogarage + bovenwoning
OPPERVLAKTE	± 125 m ² op de grond ± 250 m ² vloer
EIGENAAR	Privé
GBP	Woongebied
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Categorie 0+4

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA

OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 375 m ²
BOUWPROFIEL	G+2
INHOUD	Medisch centrum en 2 gelijkgestelde sociale woningen



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Een scherpe splitsing opent het zicht op het chaotische woonblok op de hoek van de Jean Jacquet- en François Hellinckxstraat. Dit chaotisch beeld heeft een negatief effect op de perceptie van de wijk.



Aan de kop van dit chaotisch complex staat een verlaten tankstation dat tegenwoordig gebruikt wordt als illegale parkeerplaats. Ook de naastgelegen garage lijkt zijn activiteit te hebben stopgezet en biedt een inactief gelijkvloers.

Stedenbouwkundig gezien moet de situatie verbeterd worden om gebruikers en bewoners een betere toegang tot de gemeente te bieden.

PROJECTBESCHRIJVING

In het kader van de ontwikkeling van de openbare ruimte in de Jean Jacquetstraat (zie fiche 2.2), beoogt deze operatie de herkwalificatie van het gebouw waarin zich momenteel het in onbruik geraakte tankstation en de inactieve garage bevinden. Deze situatie tast de openbare ruimte (illegaal parkeren), het imago van de buurt (inactief gelijkvloers) aan en moet worden verbeterd.

Het gelijkvloers van de gebouwen aan de Jean Jacquetstraat 63 (zie fiche 1.3) zal dus worden gebruikt voor een nuttige functie voor de bewoners en de wijk.

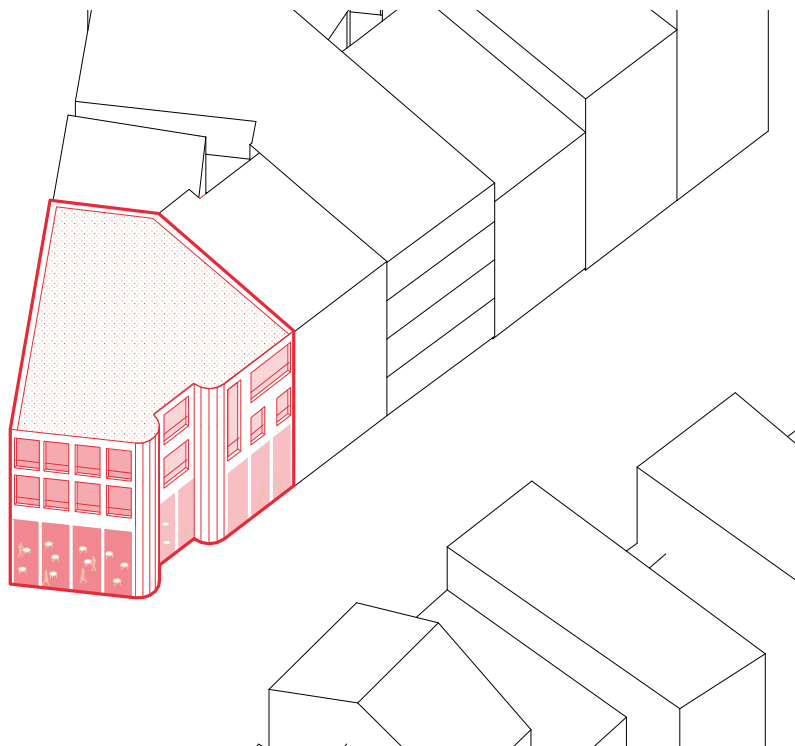
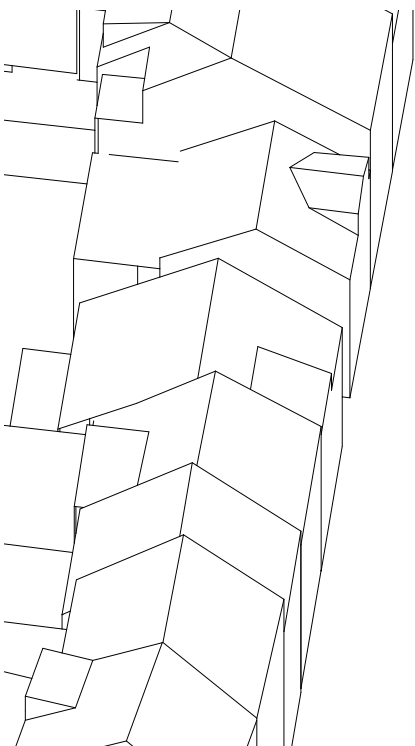
Als deze operatie om de een of andere reden mislukt, wordt deze automatisch vervangen door operatie 7.2.

DOELGROEP(EN)

- Buurtbewoners.
- Buurtgebruikers.
- Gezinnen op zoek naar grote woningen.



PROGRAMMATISCH BEELD VAN DE OPERATIE



DOELSTELLINGEN

- Verbeteren van het imago van de wijk en de ingang van de gemeente.
- Inactieve gelijkvloers toewijzen aan functies die nodig en nuttig zijn voor de wijk.
- Creëren van nieuwe gemeenschappelijke woningen voor gezinnen.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Opstellen van een opdracht voor diensten voor de gehele operatie.
- De BMA integreren in het proces.
- De be.sustainable-strategie van Leefmilieu Brussel integreren in het project om duurzaamheidsdoelstelling na te volgen.
- Als het beheer van het tankstation (neutralisatie door zandstralen of verwijderen) niet door de eigenaar wordt verricht op het moment van verwerving, dan moet dit conform de inhoud van de omgevingsvergunning worden verzorgd door het BOFAS-fonds. Het wordt niet gefinancierd door het DWC.

PROJECTDRAGER(S)

» Gemeente Koekelberg
 Dienst openbare werken
 Cel investeringen voor stedelijke herwaardering

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

» Beheerder van het Medisch Centrum

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
VOORAFGAANDE OPERATIES			612.656 €
ONKOSTENVERGOEDING 0,8%			6.000 €
STUDIEKOSTEN 14% (ARCH. ST. SB. EPB. GT.)			71.995 €
BTW STUDIES 21%			14.118 €
VERBOUWINGEN EN INRICHTINGEN	± 250 M ²	900 €/M ² HT	224.894 €
BTW 6%			46.228 €
BOUW VAN UITBREIDING G+2	± 125 M ²	2.315 €/M ² HT	289.348 €
BTW 21%			60.763 €
VERZEKERING 2,5%			12.855 €
LASTENBOEK 2,4%			12.340 €
PRIJSHERZIENING 10%			62.225 €
TOTAAL			1.416.422 €

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN

DEEL BUITENGEWOON BUDGET			49.015 €
DEEL DWC			1.367.407 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90 %		1.230.666 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	10 %		136.741 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	AANKOOP (OF ONTEIGENING ZO NODIG). LANDMETER.
2023	REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. SCHETS.
2024	BEGIN VAN HET VOORONTWERP. VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
2025	VOLTOOIING VAN AANVULLENDE ONDERDELEN VOOR STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING ZO NODIG. REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN ONDERNEMINGEN.
2026	WERF. OPVOLGING WERF.
2027	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2028	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVING. EERSTE BEZETTING VAN HET PAND. EVALUATIE EINDE VAN HET JAAR.



REF. 5 L'Olivier, 78 • DWC Wijnhevelen - Josaphat • 2017 • Vanden Eeckhoudt - Creyf Architects • Foto's Séverin Malaud © urban.brussels



REF. 6 Sluismeester Cogge • DWC Masui • 2019 • Gigogne + Vers.A • Foto's Séverin Malaud © urban.brussels

AANBEVELINGEN UIT HET MER

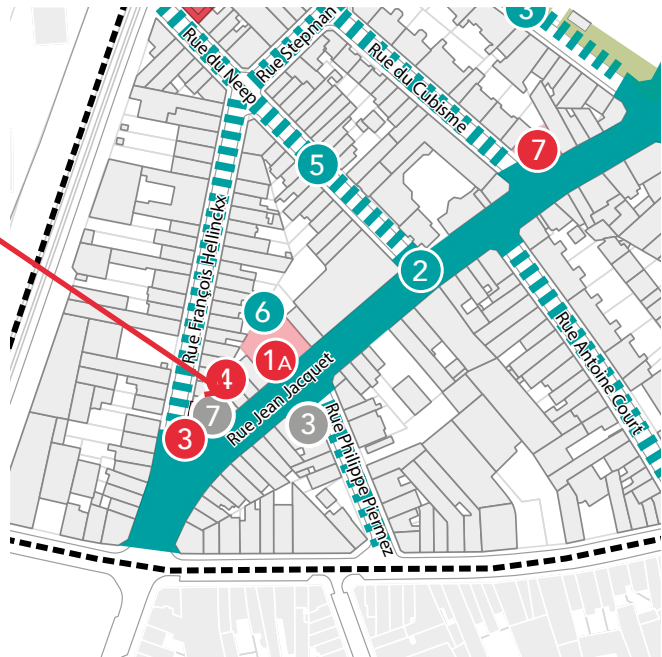
- Diversifiëren van huisvesting met betrekking tot de typen en doelgroepen (housing first, noodhuisvesting, enz.), in combinatie met andere huisvestingsoperaties.
- Potentieel voor het ontwikkelen van door de gemeente onderhouden teeltruimten op het dak (gemeentelijke woningbouw)
- Zoveel mogelijk ruimtes voorzien buiten de ontwikkelde woningen.
- Architecturale integratie van de uitbreiding (R + 2) ten opzichte van het bestaande om de bestaande kwaliteiten te versterken gezien de zichtbaarheid ervan.
- Het project architectonisch in samenhang brengen met de projecten in fiches **13**.
- Installatie van een tank om regenwater op te vangen tijdens de renovatie/uitbreiding, en hergebruik binnen het gebouw mogelijk te maken, afhankelijk van de haalbaarheid.
- Ontwikkelen van een intensief groendak en/of een gedeeltelijk groene gevel (die de grond met het dak verbindt) die een echte verbinding voor de fauna en flora mogelijk maakt, in het kader van de geplande herontwikkeling van de Jean

- Jacquetstraat en het aangrenzende project **14**.
- Controleren van de toestand van de bodem (potentiële vervuiling gezien het gebruik van het perceel als tankstation) alvorens het project op te starten.
- Een inventarisatie opmaken van uit het sloopafval teruggewonnen materialen die tijdens of vóór de werf kunnen worden hergebruikt of gerecycleerd.
- Optimaliseren van het beheer van uitgaande materialen op basis van deze inventaris.
- Gebruik van inkomende materialen die zijn gerecycleerd, lokaal, duurzaam, gelabeld...
- In het licht van een goede dienstverlening een uitzondering aanvragen om het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen te verminderen.
- Voorzien van fietsenstalling voor toekomstige huurders in een deel van de gelijkvloers (i.v.m. projecten **13**)
- Ervoor zorgen dat alle gezondheidsvoorzieningen toegankelijk zijn voor mensen met beperkte mobiliteit.

AANKOOP VAN EEN VERVALLEN GEBOUW VOOR DE CREATIE VAN ± 4 GEMEENTELIJKE WOONEENHEDEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Jean Jacquetstraat 59 François Hellinckxstraat 4
PERCELEN	158/02N4
BESTAANDE SITUATIE	Problematisch braakliggend terrein
OPPERVLAKTE	± 145 m ² op de grond
EIGENAAR	Privé
GBP	Woongebied
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 360 m ²
BOUWPROFIEL	G+2
INHOUD	4 gelijkgestelde sociale huurwoningen



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Het braakliggende terrein aan de Jean Jacquetstraat 59 is een belangrijk stedenbouwkundig probleem voor de wijk en het algemene beeld van de hoofdstraat.

Dit braakliggend terrein neemt actief deel aan het gedestructureerde en onaantrekkelijke beeld van de ingang van de wijk. Deze opeenvolging bestaat uit meerdere braakliggende terreinen, inactief gelijkvloers vloeren en een weinig kwalitatieve en gebruiksvriendelijke openbare ruimte.

In dezelfde filosofie als de operatie aan de Jean Jacquetstraat 61-63 (zie fiche 1.3) is een ingreep nodig om de stedenbouwkundige situatie te verbeteren en bijkomende gemeentelijke huisvesting te bieden.

DOELGROEP(EN)

- Bewoners van de wijk
- Gezinnen op zoek naar grote accommodaties.

PROJECTBESCHRIJVING

In het kader van de ontwikkeling van de openbare ruimte in de Jean Jacquetstraat (zie fiche 2.2) en de verbetering van de gebouwen bestemd voor de Jean Jacquetstraat 61-63 (zie fiche 1.3), heeft deze operatie tot doel het braakliggende terrein te herkwaltificeren aan de Jean Jacquetstraat 59.

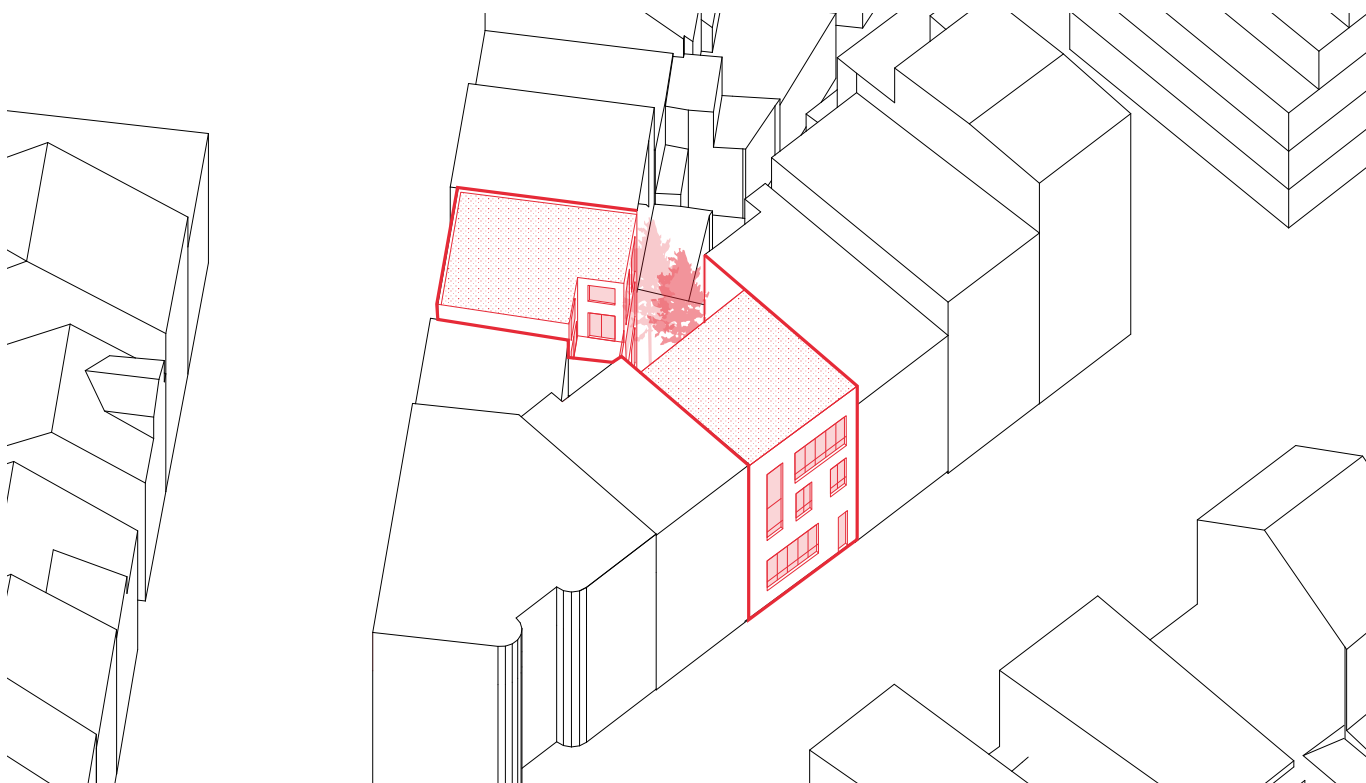
Het project voorziet in de creatie van 4 nieuwe gemeentelijke woningen met gelijkgestelde sociale huurprijzen. In detail kunnen we streven naar een verdeling van dit type:

- twee appartementen van ±55 m² op het gelijkvloers;
- een duplex van ± 95 m² aan G +1 en G + 2 (zijde Hellinckx);
- een duplex van ± 110 m² op de G +1 en G + 2.

De accommodatie van 50 m² op het gelijkvloers zal noodzakelijkerwijs worden aangepast voor personen met beperkte mobiliteit en ook andere woningen kunnen worden aangepast. Naast het naleven van Titel IV van het Besluit GRU van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 november 2006 betreffende de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit, moeten de plannen van de architecten vanaf de ontwerpfase worden gevalideerd door een erkende organisatie zoals ANLH.



PROGRAMMATISCH BEELD VAN DE OPERATIE



DOELSTELLINGEN

- Verbeteren van het imago van de wijk en de ingang van de gemeente.
- Creëren van nieuwe gemeentelijke woningen voor gezinnen.
- Creëren van nieuwe gemeentelijke woningen aangepast aan mensen met beperkte mobiliteit.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Opstellen van een opdracht voor diensten de gehele operatie.
- De BMA integreren in het proces.
- De be.sustainable-strategie van Leefmilieu Brussel integreren in het project om duurzaamheidsdoelstellingen te realiseren.

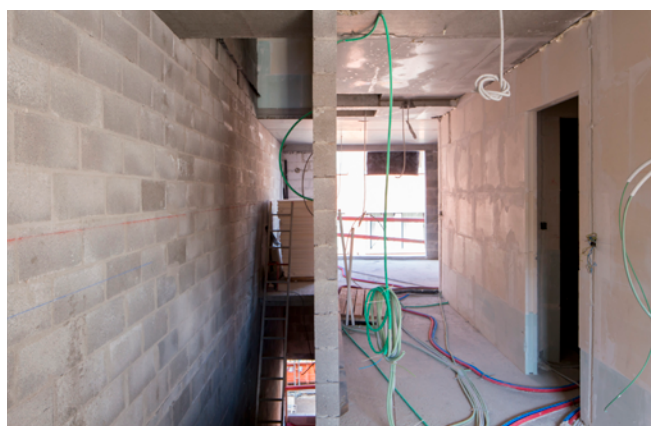
» Gemeente Koekelberg
 Dienst openbare werken
 Investeringscel voor stadsvernieuwing

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
VOORAFGAANDE OPERATIE	± 145 M² VLOEROPP.		296.888 €
SLOOP		150 €/M²	21.750 €
OPMETING LANDMETER			6.182 €
ONKOSTENVERGOEDING 0,8%			8.960 €
STUDIEKOSTEN 14% (ARCH. ST. SB. EPB. GT.)			100.552 €
BTW STUDIES 21%			21.116 €
BOUW VAN 4 WONINGEN	± 315 M²	2.290 €/M² HT	717.225 €
BTW 21%			150.827 €
VERZEKERING 2,5%			17.956 €
LASTENBOEK 2,4%			16.237 €
PRIJSHERZIENING 10%			86.905 €
TOTAAL	± 315 M²	4.524 €/M² TTC	1.447.598 €
UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			1.447.598 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90 %		1.302.838 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	10 %		144.760 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	AANKOOP (OF ONTEIGENING ZO NODIG). LANDMETER.
2023	REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. SCHETS.
2024	BEGIN VAN HET VOORONTWERP. VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
2025	VOLTOOIING VAN AANVULLENDE ONDERDELEN VOOR STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING ZO NODIG. REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN ONDERNEMINGEN
2026	WERF. OPVOLGING WERF.
2027	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2028	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVING. EERSTE BEZETTING VAN HET PAND. EVALUATIE EINDE VAN HET JAAR.



REF. 7 Jollystraat 164 • DWC Koningin - Vooruitgang • 2019 • Fabrique d'Espaces • Foto's Séverin Malaud © urban.brussels

AANBEVELINGEN UIT HET MER

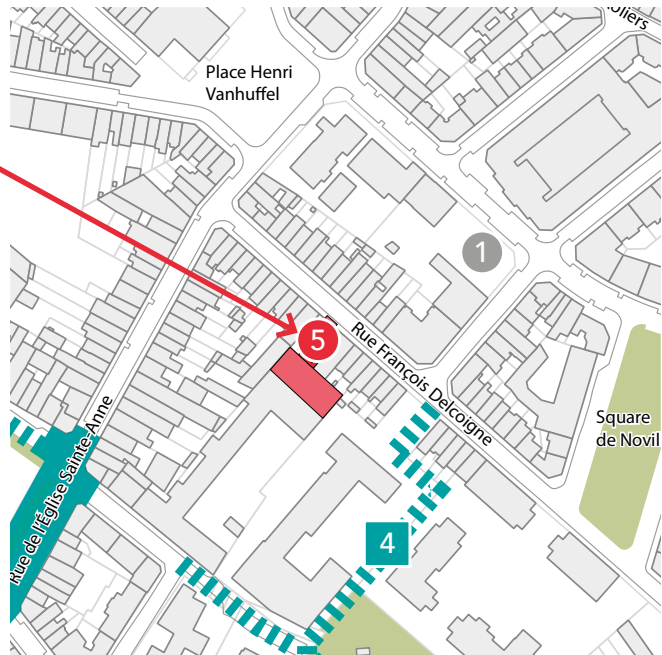
- Diversifiëren van huisvesting met betrekking tot de typen en doelgroepen (housing first, noodhuisvesting, enz.), in combinatie met andere huisvestingsoperaties.
- Potentieel voor het ontwikkelen van teelruimtes op het dak.
- Zoveel mogelijk ruimtes voorzien buiten de ontwikkelde woningen.
- Voor zover mogelijk de ontwikkeling bepleiten van geschikte of aanpasbare huisvesting voor mensen met beperkte mobiliteit.
- Uitvoeren van het project in architecturale samenhang met de aangrenzende project **13**.
- Installatie van een tank om regenwater tijdens de bouw op te vangen en hergebruik binnen het gebouw te maximaliseren.
- Regenwater beheren op perceelniveau en lozing van regenwater in het riool voorkomen.

- Ontwikkelen van een intensief groendak en/of een gedeeltelijk groene gevel (die de grond met het dak verbindt) die een echte relais voor de fauna en flora mogelijk maakt, in het kader van de geplande herontwikkeling van de Jean Jacquetstraat en de aangrenzende project **13**.
- Gebruik van inkomende materialen die zijn gerecycleerd, lokaal, duurzaam, gelabeld... Streven naar voorbeeldigheid.
- In het licht van een goede dienstverlening een uitzondering aanvragen om het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen te verminderen.
- Voorzien van fietsenstalling voor toekomstige huurders in een deel van de gelijkvloers (i.v.m. de aangrenzende projecte **13**).

—GEMENGDE OPERATIE— RENOVATIE VAN DE ZAAL CADOL

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	François Delcoignestraat 25
PERCELEN	139 R
BESTAANDE SITUATIE	Cultureel centrum van de wijk
OPPERVLAKTE	± 920 m ²
EIGENAAR	Gemeente Koekelberg
GBP	Zone voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten
RPA/PPAS	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Categorie 0

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 1.192 m ²
BOUWPROFIEL	G+1+D
INHOUD	Gereneveerd cultureel centrum



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- De Zaal Cadol is de culturele ruimte van de wijk.
- De ruimte wordt overbezet voor de organisatie van nieuwe evenementen.
- De zaal moet worden gerenoveerd om de algemene staat te verbeteren.

PROJECTBESCHRIJVING

Om het gebrek aan ontmoetingsruimtes in de buurt te compenseren, is de toegang tot de zaal Cadol een onmiddellijk operationeel antwoord. Dit is de enige buurtruimte waar het mogelijk is om een evenement te organiseren.

Deze zaal moet worden gerenoveerd om de algemene staat ervan te verbeteren. Het Stadsbeleidsprogramma 2021-2025 (SB) voorziet in een financiering van € 279.212,62 van de € 1.054.861,99 die de operatie vertegenwoordigt. Gezien de status van de zaal Cadol en het belang ervan voor de bewoners en gebruikers van de wijk, financiert het DWC het resterende bedrag om de renovatie van de zaal en de toegankelijkheid ervan voor het publiek van de wijk te verzekeren. De voorwaarde voor deze financiering is een brede programmering die voor iedereen toegankelijk is.

Houdt er rekening mee dat, afhankelijk van de exacte inhoud van de aanstaande renovatie, aanvullende financiering nodig kan zijn.

DOELGROEP(EN)

- Bewoners van de wijk
- Jongeren en gezinnen
- Scholen en verenigingen

AANBEVELINGEN UIT HET MER

- Creëren van synergieën tussen dit cultureel centrum en de verschillende budgetten voor 'burgers', 'jeugd' enz.
- Door middel van renovatie het opvangen van regenwater en het hergebruik ervan (toiletten) mogelijk maken.
- Samen met de burens ervoor zorgen dat de ruimte niet te veel geluidsoverlast veroorzaakt en de ruimte zo nodig akoestisch isoleren bij de renovatie. Zorg voor een handvest voor het gebruik van de ruimte om overlast voor bewoners te beperken.
- Een inventarisatie opmaken van uit het sloopafval teruggewonnen materialen die tijdens of vóór de werf kunnen worden hergebruikt of gerecycleerd.
- Optimaliseren van het beheer van uitgaande materialen op basis van deze inventaris.
- Gebruik van inkomende materialen: gerecycleerd, lokaal, duurzaam, gelabeld...
- Zorg voor fietsparkeerplaatsen (hoepels) vóór de zaal in plaats van parkeerplaatsen.

PROJECTDRAGER(S)

- Gemeente Koekelberg
- Dienst openbare werken
- Cel investeringen voor stedelijke herwaardering



BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- DCE & urban
- Gemeente Koekelberg
- Afdeling III
- Cel gemeentelijk patrimonium

DOELSTELLING(EN)

- Renovatie van de zaal Cadol, een cultureel centrum waar veel evenementen voor de buurt worden georganiseerd

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Goede afstemming met het SB-programma 2021-2025 dat de renovatie meefinanciert
- Link met operatie 1.2. Speelplaats lagere school Swartenbroeks van het SB-programma As 2 2021-2025

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING, STUDIES EN VERBOUWINGEN.+ ONKOSTENVERGOEDING	± 1.192 M²		1.063.309 €

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			785.096 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95 %		744.841 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	5 %		39.255 €

DEEL SB 2021-2025 - PIJLER 2			279.213 €
------------------------------	--	--	-----------

EVENTUEEL AANVULLENDE FINANCIERING MOET NOG WORDEN BEPAALD.			TE BEPALEN
---	--	--	------------

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	COÖRDINATIE TUSSEN HET SB 2021-2025 EN HET DWC JACQUET.
2023	REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET DE REALISATIE VAN HET PROJECT. SCHETS.
2024	BEGIN VAN HET VOORONTWERP. VOLTOOIING VAN HET VOORONTWERP. REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING.
2025	VOLTOOIING VAN AANVULLENDE ONDERDELEN VOOR STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING ZO NODIG. REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN ONDERNEMINGEN
2026	WERF. OPVOLGING WERF.
2027	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING. PREMIÈRE OCCUPATION DES LIEUX.
2028	VOLTOOIING WERF EN WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVING. EERSTE BEZETTING VAN HET PAND. EVALUATIE EINDE VAN HET JAAR.

–OPERATIE OPSTARTEN– CREATIE VAN WONINGEN EN ACTIVERING VAN HET GELIJKVLOERS OP HET ZWARTE VIJVERSPLEIN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Zwarte Vijversplein
PERCELEN	119A • 205D • 205G • 214G3 • 214L3 • 214M3 • 214W3
BESTAANDE SITUATIE	Kop van bouwblok is ongestructureerd
OPPERVLAKTE	± 2.026 m ² vloeroppervlak ± 3.883 m ² vloer
EIGENAAR	Privé
GBP	Gemengde zone met rand van commerciële kernen
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Categorie 0 Categorie 4

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 2.558 m ²
BOUWPROFIEL	G+3
INHOUD	Huisvesting / Winkels / Diversen

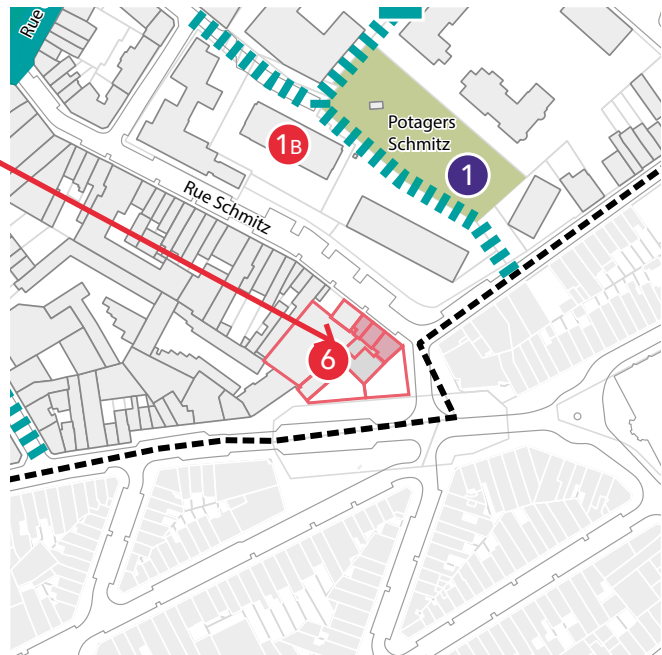
BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Op de kruising tussen Molenbeek en Koekelberg heeft het Zwarte Vijversplein een volledig vervallen voorzijde. Vervallen gevels, grote reclamepanelen, onsaamhangende skyline, ongeschikte winkels (garage en bandenvoorraad), de resterende openbare ruimte is kwalitatief gebrekkig en weinig aantrekkelijk. 8 privépercelen vormen deze kop van het bouwblok, een echte intergemeentelijke verbinding en voorzijde van het Zwarte Vijversplein, dat dringend moet worden behandeld om de kwaliteit ervan te verbeteren. Als de configuratie historisch vergelijkbaar is met de bestaande situatie, is er niettemin sprake van een stedelijke inrichting die reële problemen oplevert en die de ruimtelijke kwaliteit van de plek en de doorgang van de ene gemeente naar de andere verslechtert.

PROJECTBESCHRIJVING

Via een reeks overnames wordt beoogd de pl beter te organiseren met drie hoofddoelstellingen:

- de huidige situatie de rug toekeren en een actieve en dynamische voorzijde aan dit deel van het Zwarte Vijversplein herstellen;
- een gemengd programma aanbieden met kwaliteitswoningen die worden verkocht volgens



sociale, sociaal-geassimileerde en/of gecontracteerde schalen. De herstelde gelijkvloers zal ruimte bieden aan buurtvoorzieningen, winkels (bijvoorbeeld de bestaande slagerij) en productieve activiteitseenheden;

- de openbare ruimte van het Zwarte Vijversplein uitbreiden en opnieuw kwalificeren.
- passend in een logica van recyclen van een gebouw met een industriële typologie waarvan het kader kan worden hergebruikt (beperken van de CO₂-impact van het project, gecontextualiseerd werk, enz.)

In de gemaakte simulaties lijkt de G + 3-BOUWPROFIEL (zie G + 4 op plaatsen) geschikt. Door in het hart van de bouwblok de gevel van het industriegebouw op perceel 214W3 te herstellen, kunnen we vandaag:

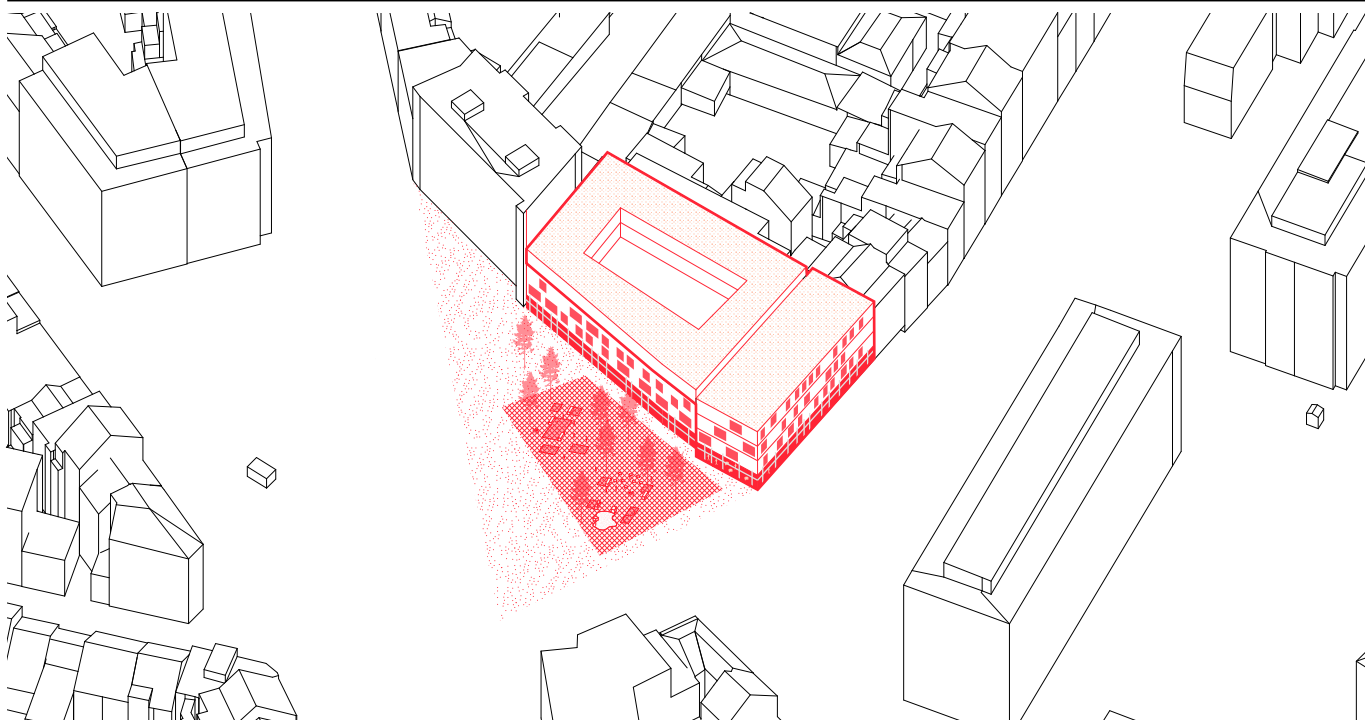
- de openbare ruimte uitbreiden en herkwalificeren en perspectieven openen naar de Van Hoegaerdestraat in het bijzonder;
- 15 tot 30 nieuwe woningen creëren en meer dan 1.500 tot 2.000 m² vloeroppervlak activeren (op twee niveaus).

Er zijn veel scenario's denkbaar.

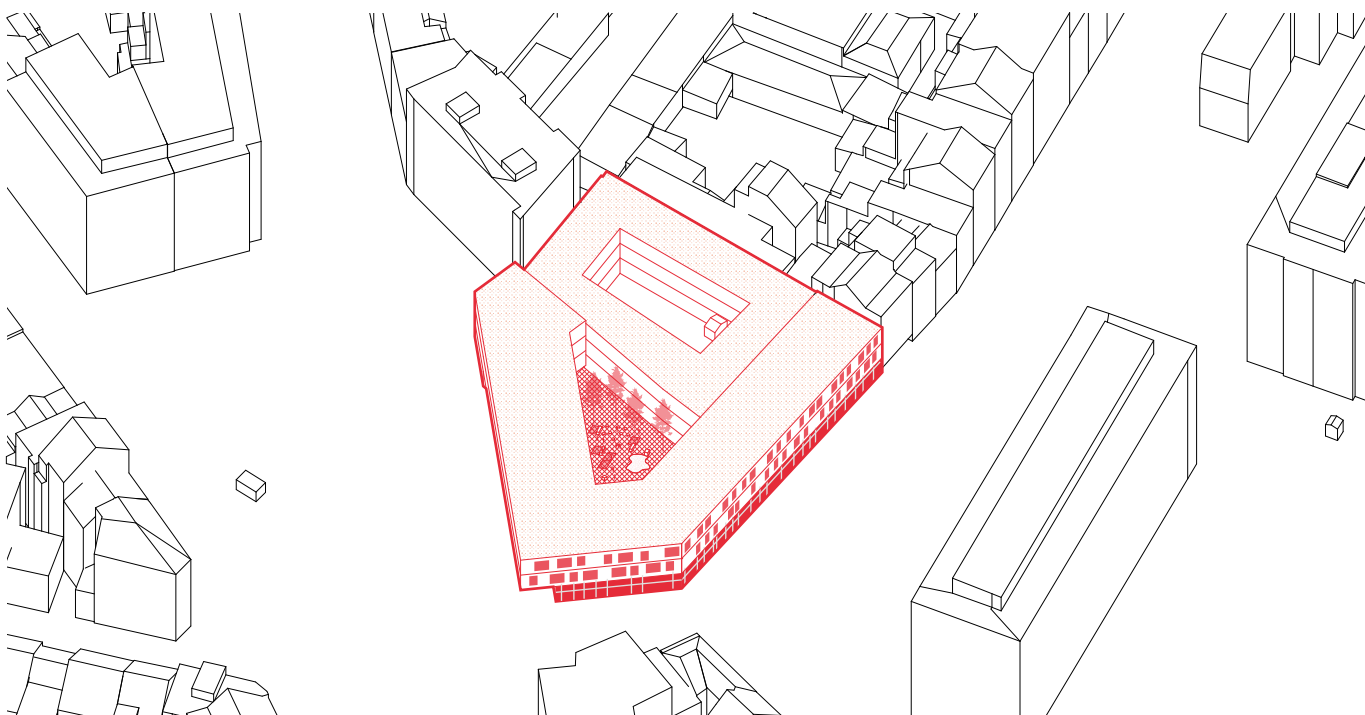
DOELGROEP(EN)

- Buurtbewoners.
- Buurtgebruikers.
- Handelaren in de wijk.
- Ondernemers in de wijk.

PROGRAMMATISCH BEELD VAN DE OPERATIE - SCENARIO 1



PROGRAMMATISCH BEELD VAN DE OPERATIE - SCENARIO 2



VOORWAARDE(N) VAN DOELSTELLINGEN)

- de huidige situatie de rug toekeren en een actieve en dynamische voorzijde aan dit deel van het Zwarte Vijversplein herstellen
- een gemengd programma bieden met kwaliteitswoningen en actieve gelijkvloers
- de openbare ruimte uitbreiden en herkwalificeren

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Opzetten van de operatie en financiering zoeken en ontwikkelen
- Opstellen van een opdracht voor diensten voor de gehele operatie.
- De BMA in het proces integreren.

PROJECTDRAGER(S)

- » Nader te bepalen

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- » Gemeente Koekelberg
- » Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- » Citydev
- » MSI
- » Perspective.brussels.

AANBEVELINGEN UIT HET MER

- » Diversifiëren van huisvesting naar typen en doelgroepen, in samenhang met andere huisvestingsoperaties.
- » Op alle punten streven naar het voorbeeldige karakter van het gebouw om de impact op de omgeving zoveel mogelijk te beperken.
- » De ontwikkeling van woningen aanbevelen die aangepast zijn of kunnen worden aan mensen met beperkte mobiliteit, afhankelijk van de fysieke mogelijkheden van de ontwikkelde percelen en gebouwen
- » Woningen aanbieden met buitenruimtes (balkons of terrassen), afhankelijk van de fysieke mogelijkheden van de ontwikkelde kavels en gebouwen.
- » Streven naar een voorbeelfunctie op het gebied van energie.

- » Gebruik van materialen: gerecycleerd, lokaal, duurzaam, gelabeld... Streven naar een voorbeelfunctie.
- » In het licht van een goede dienstverlening van het openbaar vervoer een uitzondering aanvragen om het aantal parkeerplaatsen dat nodig is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen te beperken.
- » Zorgen voor een fietsenstalling (en bakfietsen gezien de grootte van de aangeboden woonruimte) voor toekomstige huurders in een deel van het gelijkvloers.

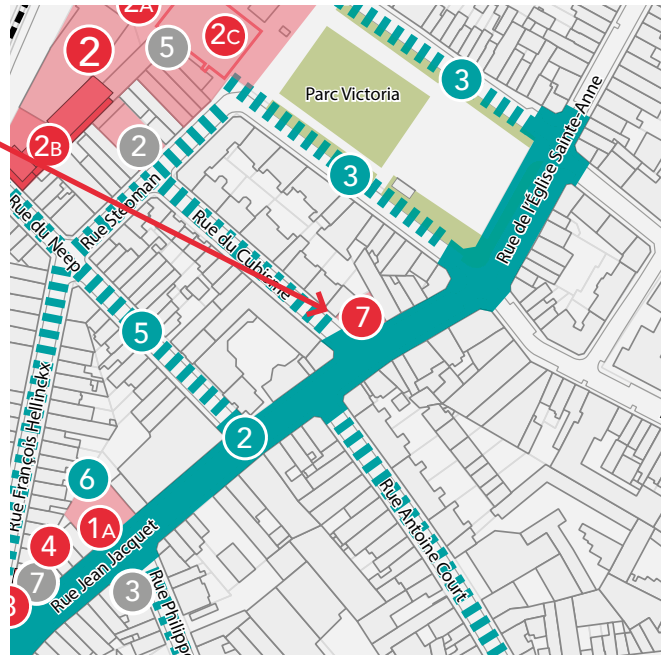


REF. 8 Herbestemming van een drukkerij die een hele bouwblok met voorzieningen in beslag neemt • DWC Compas • in uitvoering • Philippe Danhier Architects + V + • Foto's Séverin Malaud © urban.brussels

—GEMENGDE OPERATIE— AANKOOP VAN EEN PERCEEL EN CREATIE VAN EEN MEDISCH CENTRUM EN 6 APPARTEMENTEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Hoek Jacquet–Kubisme
PERCELEN	147/02Y
BESTAANDE SITE	Bouwrijp te maken privé-terrein met provisorische bouwsels
OPPERVLAKTE	± 250 m ² op de grond
EIGENAAR	Privé
GBP	Woongebied
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKEN BIJ HET PROJECT	± 600 m ²
PROFIEL	R+3
INHOUD	1 medisch centrum van ±200 m ² 6 sociale woningen van elk ± 85 m ²



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- » Het terrein op de hoek van de Jean Jacquetstraat en de Kubismestraat is een braakliggend terrein waarop provisorische bouwsels zijn opgetrokken.
- » De diagnose van het DWC wees op een gebrek aan lokale medische infrastructuur
- » De wijk kampt met een gebrek aan gemeentehuisvestingen met sociale of gelijkgestelde sociale huur

PROJECTBESCHRIJVING

Aankoop van grond op de hoek van de Kubismestraat en de Jean Jacquetstraat voor de creatie van 6 sociale woningen via PdV-financiering of via de OVM Log'Iris en activering van het gelijkvloers met een wijk medisch centrum van ± 200 m². In detail:

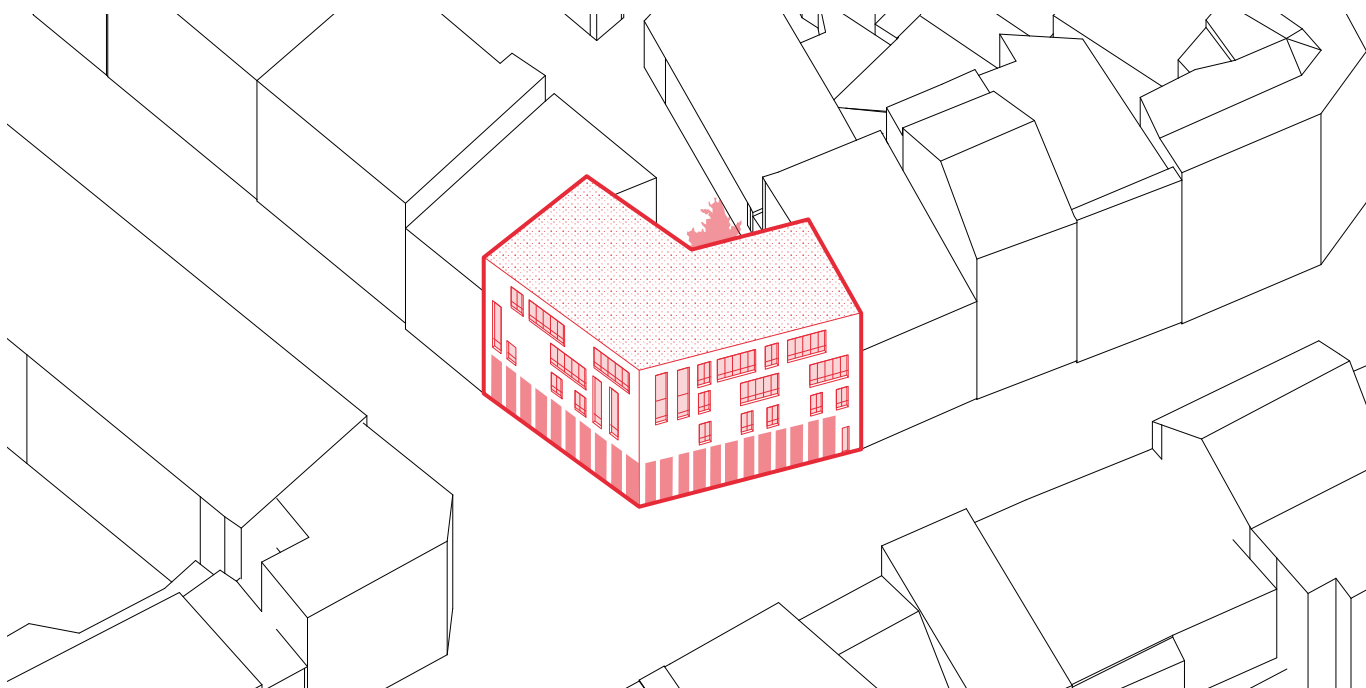
- » op het gelijkvloers is er dus een medisch centrum van 200 m² dat ± 5 spreekkamers zal kunnen huisvesten voor verschillende beroepsbeoefenaars (huisartsen, verpleegkundigen, kinesisten, enz.) die individuele zorgdiensten bieden aan de inwoners van de wijk en omstreken.
- » op R+1, R+2 en R+3 worden sociale woningen met aangepaste tarieven gebouwd. 2 appartementen van ± 85m² per verdieping, dus in totaal 6 appartementen.

Het beoogde R+3-sjabloon is consistent met het algemene profiel in de Jean Jacquetstraat en maakt het mogelijk de hoek van de Jacquetstraat en de Kubismestraat te reconstrueren.

De DWC-financiering dekt de aankoop van het perceel en de bouw van het medisch centrum, maar voor de bouw van de 6 woningen moet er aanvullende overheidsfinanciering worden gevonden. Bijvoorbeeld via Stedenbeleid As 1, het Noodplan Huisvesting of de OVM Log'Iris.



IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



DOELGROEP(EN)

- Buurtbewoners
- Gezinnen op zoek naar accommodatie in de buurt

DOELSTELLING(EN)

- Nieuwe sociale woningen in de buurt creëren
- Een wijkgezondheidscentrum creëren

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Het perceel aankopen
- Cofinanciering vinden voor de bouw van woningen op de bovenste verdiepingen

PROJECTONTWIKKELAAR(S)

- » Gemeente Koekelberg
- Dienst Openbare Werken
- Cel investeringen voor stedelijke herwaardering

BEOOGD(E) PARTNERSCHAP(PEN)

- » PDV-as 1
- » OVM Log'iris

PLAN FINANCIER PROVISIOIRE ET PRÉVISIONNEL

OPDRACHT	OPPERVLAK	PRIJS/M2	PRIJS
VOORLOPIGE OPERATIES	± 250 M²		319.069 €
LANDMEETKUNDIG OVERZICHT			3.093 €
ONKOSTEN 0,8%			14.360 €
STUDIEKOSTEN 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			230.944 €
BTW STUDIES 21%			47.498 €
BOUW VAN EEN MEDISCH CENTRUM EN 6 SOCIALE WONINGEN	± 600 M²	2.062 €/M² HT	1.649.600 €
BTW 21%			346.416 €
VERZEKERING 2,5%			41.240 €
CSS 2,4%			39.590 €
PRIJSHERZIENING 10%			199.602 €
TOTAAL			2.892.412 €

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
AANDEEL DWC (VOOR DE AANKOOP VAN HET PERCEEL EN DE BOUW VAN DE BEGANE GROND)			920.500 €
→ AANDEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90 %		827.450 €
→ AANDEEL GEMEENTE KOEKELBERG	10 %		92.050 €
AANDEEL SB (VOOR DE BOUW VAN DE 6 SOCIALE WONINGEN)			1.972.912 €
→ AANDEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	85 %		1.676.973 €
→ AANDEEL GEMEENTE KOEKELBERG	15 %		294.936 €

PHASAGE

JAAR	OMSCHRIJVING
2022	OVERNAME (OF ONTEIGENING INDIEN NODIG). LANDMETER. IDENTIFICATIE VAN AANVULLENDE FINANCIERING
2023	OPSTELLEN EN VALIDEREN VAN HET PRODUCTDOSSIER VOOR DE DIENSTENOVEREENKOMST. AANWIJZING VAN HET BUREAU DAT VERANTWOORDELIJK IS VOOR DE UITVOERING VAN HET PROJECT. SCHETS.
2024	START VAN HET VOORONTWERP. AFRONDING VAN HET VOORONTWERP. REALISATIE VAN DOCUMENTEN VOOR DE INDIENING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING VAN BOUWVERGUNNING.
2025	EVENTUEEL AANVULLEN VAN AANVULLENDE DOCUMENTEN VOOR DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN HET VOLLEDIGE AANBESTEDINGSDOSSIER. AANWIJZEN VAN DE BEDRIJVEN.
2026	BOUWWERF. OPVOLGEN VAN DE WERF.
2027	BOUWWERF. OPVOLGEN VAN DE WERF. CONTROLES HERINNERING. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2028	AFRONDING VAN DE BOUWWERF EN DE WERKEN. DEFINITIEVE OPLEVERING. EERSTE BEZETTINGEN VAN HET GEBOUW. EVALUATIE AAN HET EINDE VAN HET JAAR.



REF. 9 Vander Bruggen - Libre Examen • CQD Aumale - Wayez • 2012 • Délices Architectes • Photos Serge Brison © urban.brussels

AANBEVELINGEN MILIEURAPPORT

- De huisvesting diversifiëren wat betreft typen en doelgroepen (housing first, noodhuisvesting, enz.), in combinatie met andere huisvestingsoperaties.
- Potentieel voor het ontwikkelen van teelruimtes op het dak waarvan het onderhoud door de gemeente wordt verzorgd.
- In de mate van het mogelijke zoveel mogelijk buitenruimtes aan de ontwikkelde woningen voorzien.
- Installatie van een tank die regenwater opvangt tijdens de renovatie/uitbreiding en die hergebruik binnen het gebouw mogelijk maakt, afhankelijk van de haalbaarheid.
- Een intensief groendak en/of een gedeeltelijk groene gevel (die de grond met het dak verbindt) ontwikkelen waardoor een echte schakel voor fauna en flora ontstaat.
- De toestand van de bodem controleren (potentiële vervuiling van het aangrenzende

- perceel opgenomen in categorie 2 in de inventaris van verontreinigde gronden in de regio) alvorens het project te starten.
- Inventarisatie opmaken van uit sloopafval teruggewonnen materialen die tijdens het project of in ieder geval voor de werf kunnen worden hergebruikt of gerecycled.
- Het beheer van uitgaande materialen optimaliseren op basis van deze inventaris.
- Hergebruik van materialen en gebruik van lokale, duurzame, gecertificeerde, enz. materialen
- Gezien de goede dienstverlening een afwijking aanvragen om het aantal parkeerplaatsen te beperken dat nodig is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.
- Zorgen voor een fietsenstalling voor toekomstige huurders en gebruikers van het medisch centrum op een deel van de begane grond.
- Ervoor zorgen dat alle gezondheidsvoorzieningen toegankelijk zijn voor mensen met beperkte mobiliteit.

2. HERKWALIFICATIE VAN OPENBARE RUIMTE EN HET STEDELIJKE NETWERKEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
BETROKKEN OPENBARE RUIMTE	ZIE VOLGENDE FICHES
ID URBIS	ZIE VOLGENDE FICHES
STAAT IN DE BESTAANDE SITUATIE	ZIE VOLGENDE FICHES

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	ZIE VOLGENDE FICHES
INHOUD	ZIE VOLGENDE FICHES

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

De openbare ruimte staat centraal in de ambities van het DWC. In een zeer dichtbevolkte wijk waar al meer dan 20 jaar geen investeringen werden gedaan op hele delen van de openbare ruimte, is het aan te raden om de profielen en werkwijzen van de straten van de wijk te actualiseren.

DOELGROEP(EN)

- » Bewoners van de wijk

PROJECTBESCHRIJVING

De studie bestaat uit de financiering van een mobiliteitssstudie met de volgende overkoepende vraagstukken:

- » verbetering van de leefomgeving;
- » terugdringen van het verkeer in het onderzocht gebied;
- » verbetering van de openbare ruimte, zodat deze meer gedeeld kan worden.

In dit kader, zal de nadruk worden gelegd op het scenario dat de voorkeur geniet van het DWC, namelijk eenrichtingsverkeer in de Ganshorenstraat en Jean Jacquetstraat:

- » In de Ganshorenstraat zou dit mogelijk maken de parkeerplaatsen langs de oneven gevels te verplaatsen en de kant van het Victoriapark vrij te maken voor een substantiële en goedkope uitbreiding van de openbare ruimte.
- » In de Jean Jacquetstraat zou dit het mogelijk maken om af te stappen van de huidige situatie waarbij de focus sterk op de auto ligt en de beschikbare breedte te gebruiken om gebruiksvriendelijke ruimtes aan te bieden die zijn aangepast aan alle soorten mobiliteit.

In dit onderzoek wordt aandacht besteed aan het behoud van de toegankelijkheid van de belangrijkste openbare

diensten en voorzieningen die hier worden genoemd:

1. Gemeentehuis
2. OCMW
3. Politiebureau en crèche Pilouk
4. School 'Bossaert'
5. School 'Swartenbroeks'
6. School 'Kadeekes'
7. Zaal Cadol
8. Crèche Bonhommet en de verhuizing ervan (zie fiche 11A)
9. Sportcentrum Victoria en de crèche Tilapin
10. Gemeentelijke werkplaatsen en huizenblok Stepman-Neep
11. Toekomstige Nederlandstalige school

Daarnaast moet deze studie ook zorgen voor de leveringscapaciteiten en bereikbaarheid van opmerkelijke bedrijven in de sector:

1. Chocoladefabriek Frédéric Blondeel
2. Salmon Trading Company
3. Sonhouse

Ten slotte is het noodzakelijk om de vraag rond het openbaar vervoer te integreren en meer in het bijzonder de route van bus 13 die de wijk vanbinnenin bedient. Deze dienst mag niet worden aangetast en de werking ervan moet zelfs worden verbeterd door het doorgaand verkeer te beperken. In deze staat lijkt bus 13 weinig competitief omwille van het verkeer in het binnennetwerk dat de wijk verstoort.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Een team aanstellen dat mobiliteitsvraagstukken beheerst en proactief bezig is met het verbeteren van de openbare ruimte.

DOELSTELLING(EN)

- » Zorgen voor een coherente aanpak op alle interventies om een systeem van kwaliteitsvolle openbare ruimten te vormen.
- » Het gebruik van de openbare ruimte verbeteren, met het oog op een grotere diversiteit aan doelgroepen.
- » Verbeteren van de milieuprestaties van de wijk.
- » Reflectie voeren over de verlichting van de openbare ruimtes.

PROJECTDRAGER(S)

- Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing
- Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Dienst Mobiliteit en openbare ruimte

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- parking.brussels (voor fietsenstalling openbare ruimte (OR))
- Handelaren in de wijk.
- MIVB
- Brussel Mobiliteit

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
STUDIEKOSTEN OR EN UITVOERING			29.962 €
BTW STUDIES 21%			5.293 €
TOTAAL			35.255 €

UITSPLOITING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			35.255 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %		35.255 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %		-

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021-2022	REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET UITVOERING VAN DE STUDIE.
2023	UITVOERING VAN DE STUDIE EN OPVOLGING
2024-2028	OPVOLGING

AANBEVELINGEN UIT HET MER

- De private toegang vrijwaren voor levering van materiaal/ toegang voor vrachtwagens tot productie activiteiten
- De mogelijkheid bieden om elektrische laadpalen te plaatsen (minstens de bekabeling ervan) bij grote werken, in het vooruitzicht van het einde van fossiel autoverkeer in Brussel (2035).
- Een reflectie voeren over de exacte locatie van de MIVB-haltes die aangepast kunnen worden om beter aan te sluiten bij nieuwe inrichtingen.
- Een reflectie voeren over de parkeerplaatsen voor fietsen op straat (zonder vrachtauto's op bepaalde belangrijke plekken te vergeten) is een

- kans voor dit soort projecten, onder meer in verband met de omliggende voorzieningen en activiteiten die worden aangeboden.
- Een onderzoek verrichten dat alle modi omvat, niet alleen eenrichtingsverkeer voor auto's.

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
BETROKKEN OPENBARE RUIMTE	ZIE VOLGENDE FICHES
ID URBIS	ZIE VOLGENDE FICHES
STAAT IN DE BESTAANDE SITUATIE	ZIE VOLGENDE FICHES

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	ZIE VOLGENDE FICHES
INHOUD	ZIE VOLGENDE FICHES

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

De openbare ruimte staat centraal in de ambities van het DWC. In een zeer dichtbevolkte wijk waar al meer dan 20 jaar geen investeringen werden gedaan op grote delen van de openbare ruimte, is het aan te raden om de profielen en werkwijzen van de straten van de wijk te actualiseren.

De stad verandert voortdurend. Vandaag de dag is het meer dan ooit nodig om ervoor te zorgen dat de openbare ruimte ten goede komt aan iedereen en dat alle vormen van mobiliteit hun plaats kunnen vinden.

Het zuiden van de perimeter is bijzonder problematisch vanuit dit oogpunt, gezien de wegprofielen waar meer dan 70% van de breedte uitsluitend bestemd is voor wegverkeer en parkeerplaatsen voor auto's.

Het zoeken naar verbetering van de openbare ruimte, zodat deze gebruiksvriendelijker wordt met een nieuwe inrichtingen om het verkeer in de wijk te beperken, blijkt noodzakelijk te zijn in een wijk waar ademruimte ontbreekt.

DOELGROEP(EN)

- Bewoners van de wijk

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Aanstelling van een team dat de verschillende interventies in de openbare ruimte beheerst.
- Betrekken van bewoners en verenigingen in de precieze afbakening van de uit te voeren interventies.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project omvat de financiering van een studie voor de openbare ruimte die werd herwerkt in het kader van het DWC. Een multidisciplinair team zal wordt aangewezen dat in staat is om nauwkeurige en coherente inrichtingen voor te stellen voor de verschillende interventies op de ruimten en subruimten van de perimeter vastgesteld in de volgende fiches en in overeenstemming met de resultaten van de mobiliteitsstudie.

De aard van de missie van deze studie is bijzonder, deze spiltst zich namelijk op in verschillende delen van de wijk en met verschillende soorten interventies: ingrijpende herontwikkeling, kwalitatieve aanpassing / verbetering, verbetering van het gebruik (straatmeubilair, speelmodules, enz.), voetgangerscontinuïteit of milieuprestaties (aanplantingen, demineralisatie, verbetering biodiversiteit, waterbeheer in de openbare ruimte). Het is dus een kwestie van uit te gaan van wat er al aanwezig is om de algemene werking van de openbare ruimte te verbeteren.

Deze studie moet worden uitgevoerd in coördinatie met de mobiliteitsstudie (zie blad 2.1A) die nauwkeurig de kwestie van de verkeersrichting op de Jacquet - Sint-Anna-as en de Ganshorenstraat zal bestuderen. Dit moet het mogelijk maken om de aard van de maatregelen rond de herinrichting van het verkeer en de aanwezigheid van auto's te bepalen in een samenhangende visie voor de hele wijk. Ook dit deel van de studie zal samen met de bewoners en stakeholders van de wijk tot stand moeten komen.

In het verlengde van deze inrichtingen zouden ook de MIVB-haltes kunnen worden aangepast aan de PBM-normen (buiten het budget van het DWC).

DOELSTELLING(EN)

- Zorgen voor een coherente aanpak op alle interventies om een kwaliteitsvol systeem van openbare ruimten te vormen.
- Het gebruik van de openbare ruimte verbeteren, met het oog op een grotere diversiteit aan doelgroepen.
- Verbeteren van de milieuprestaties van de wijk.
- Reflectie voeren over de verlichting van de openbare ruimtes.
- Reflecties over het waterbeheer in de openbare ruimte (verbetering van het Parucq-tracé en ontwikkeling van beplante ruimtes in overeenstemming met de vochtige of halfvochtige omgeving, buffering van regenwater via landschapselementen, ontharding van de openbare ruimte, decentralisatie van lozingen, ...)

PROJECTDRAGER(S)

- ⇒ Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing
- ⇒ Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Dienst Mobiliteit en openbare ruimte

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- ⇒ parking.brussels (voor fietsenstalling in het EP)
- ⇒ Handelaren in de wijk.
- ⇒ MIVB
- ⇒ Brussel Mobiliteit
- ⇒ Leefmilieu Brussel

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ONKOSTENVERGOEDING 2,5 %			2.426 €

STUDIEKOSTEN OR EN UITVOERING			199.983 €
BTW STUDIES 21%			41.996 €

TOTAAL			244.405 €
--------	--	--	-----------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			244.405 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	97,052 %		237.171 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	2,948%		6.235 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET UITVOERING VAN DE STUDIE
2023	UITVOERING VAN DE STUDIE EN OPVOLGING
2024-2028	OPVOLGING

AANBEVELINGEN UIT HET MER

- ⇒ Zorgen voor een samenhangende aanpak van de openbare ruimte in de wijk.
- ⇒ De studie uitvoeren in samenwerking met Leefmilieu Brussel, dat specifieke tools heeft ontwikkeld in relatie tot het thema en die de opmaak van het speciale lastenboek en/of de resultaten van de studie zelf zou kunnen begeleiden.
- ⇒ Een gevarieerd plantenaanbod bieden en een verscheidenheid aan soorten beplantingen (bomen, struiken, kruidachtige planten, enz.) om te zorgen voor een beter aanpassingsvermogen en duurzaamheid bij stress.
- ⇒ Inheemse soorten planten.
- ⇒ Het BAF van projecten maximaliseren.
- ⇒ De studie moet het volgende omvatten:
 1. een inventarisatie van de uit het sloopafval teruggewonnen materialen die tijdens of vóór de werf kunnen worden hergebruikt of gerecycleerd.

2. het optimaliseren van het beheer van uitgaande materialen op basis van deze inventaris
 3. gebruik van inkomende materialen die gerecycleerd, lokaal, duurzaam, gelabeld zijn...
- ⇒ Een analyse uitvoeren om de mogelijke compensaties om het verlies van parkeerplaatsen te compenseren.
 - ⇒ Het vraagstuk over deelvoertuigen in de studie integreren, wat een kans biedt om de locatie en het aantal villo- en cambio-stations te optimaliseren.
 - ⇒ Integreren van een beheersplan voor de verschillende begroeide, om ervoor te zorgen dat ze op een optimale manier worden beheerd en dat hun voordelen voor de biodiversiteit in de loop van de tijd behouden / versterkt worden.

HERAANLEG VAN DE JEAN JACQUETSTRAAT EN EEN DEEL VAN DE SINT-ANNAKERKSTRAAT

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
BETROKKEN OPENBARE RUIMTE	Jean Jacquetstraat Een deel van de Sint-Annakerstraat
ID URBIS	3000674 • 3000713 • 3000723 • 3000727 • 3000734 • 3000738 • 3000756 • 3000767 • 3000776 • 3000797 • 3000805 • 3000807 • 3000810 • 3000830
STAAT IN DE BESTAANDE SITUATIE	Openbare ruimte in goede staat. Verharde aanleg. Weinig plaatsen voor actieve mobiliteit.

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	+/- 6.185 m ²
INHOUD	Verbeteringen van het profiel van de openbare weg

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

De Jean Jacquetstraat en de Sint-Annakerstraat vormen de centrale as van de wijk. Deze ontvangt veel doorgaand verkeer en verbindt de Leopold II-laan en de Gentssesteenweg.

Deze situatie leidt tot een kwaliteitsafname van het leven in de wijk, gezien:

- de vaak waargenomen verzadiging van het verkeer en de impact op de beleving van bewoners;
- gebruikskonflicten tussen de verschillende soorten mobiliteit en in het bijzonder actieve mobiliteit die moeilijk zijn plaats kan vinden;
- smalle voetpaden die niet geschikt zijn voor mensen met beperkte mobiliteit, kinderwagens en ouderen. Vandaag is 70% van het gevel-tot-gevelprofiel bestemd voor autoverkeer.

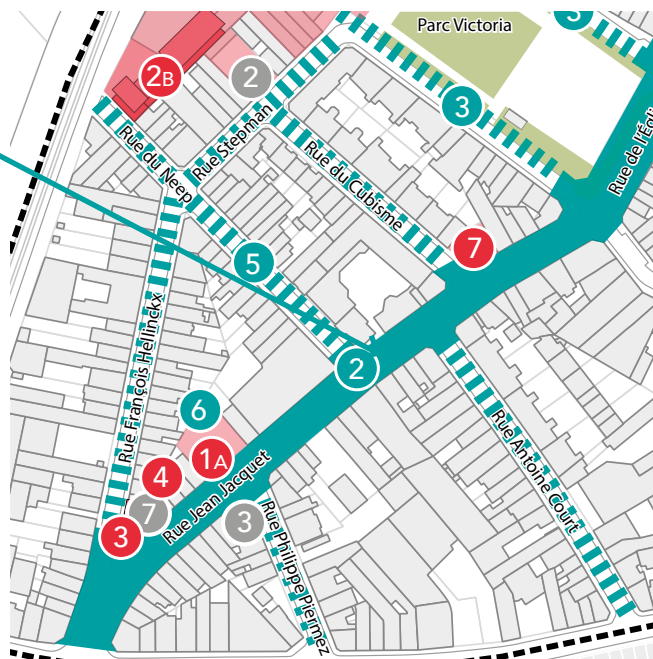
DOELGROEP(EN)

- Bewoners van de wijk

PROJECTBESCHRIJVING

Het project heeft tot de Jean Jacquetstraat en het begin van de Sint-Annakerstraat (tegenover het Victoriapark) te herkwalficeren door de openbare ruimte te ontwikkelen volgens een logica van drie secties met een eenrichtingsdoorgang naar de uitgang van de wijk:

1. Gentssesteenweg—Jacquet: wijkplein met een groot rustgebied en meer ruimte voor voetgangers en actieve mobiliteit.
2. Lineair Jacquet: afstand nemen van de logica



waarin doorlopende parkeerstroken om een aanpak op basis van 'pockets' te ontwikkelen. In link met deze strategie, zo'n 35 tot 40 parkeerplaatsen verdwijnen van de 63 vastgelegd op deze as (en van de 1.022 in de wijk). Ruimtes op hetzelfde niveau heraanleggen met beplanting in de openbare ruimte en een gebruiksvriendelijke inrichting (banken, openingen, enz.)

3. Voorkant van het Victoriapark: de verbinding tussen het park en de straat herwerken door de beschikbare openbare ruimte te verbreden en te werken aan een vlakke ruimte met rustige en gebruiksvriendelijke inrichtingen

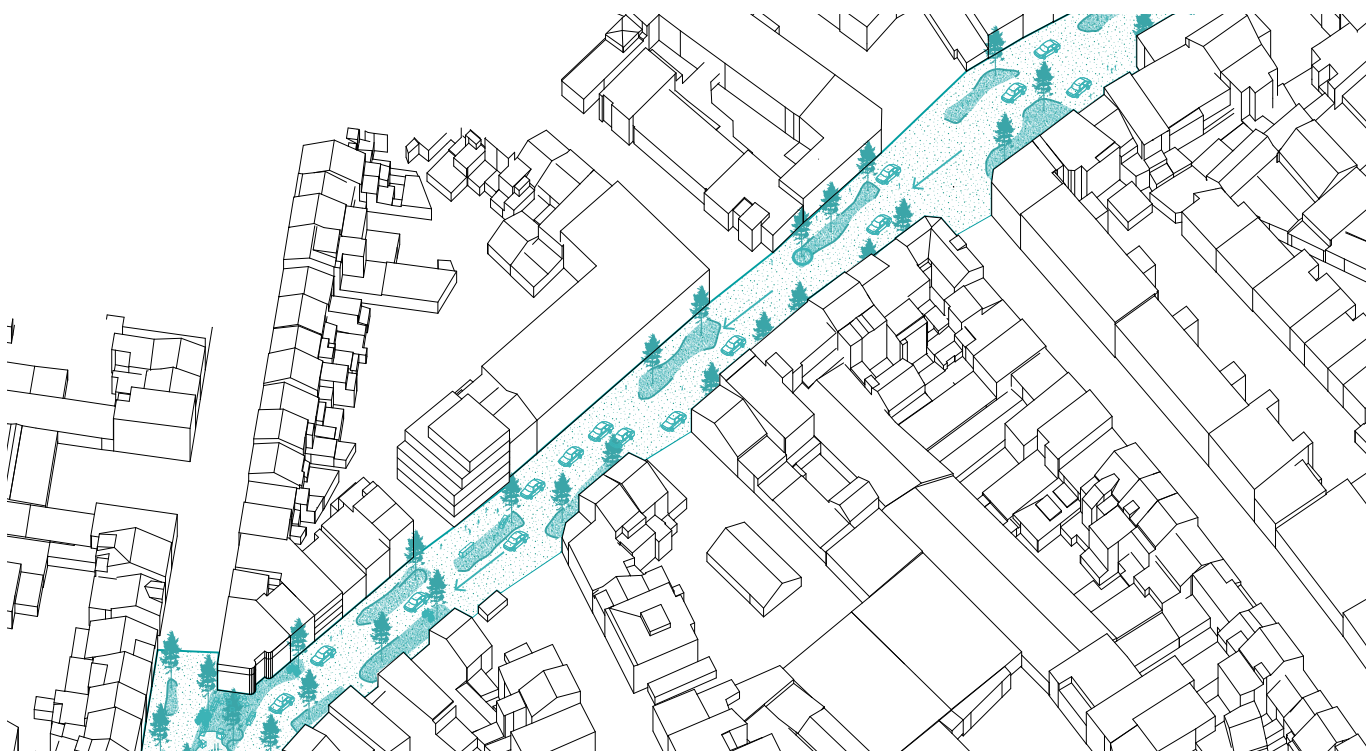
Een van de doelstellingen is ervoor zorgen dat de openbare ruimte beter wordt gedeeld. Vandaag neemt het autoverkeer de overhand over andere gebruikers en andere vormen van mobiliteit.

In combinatie met een betere verdeling van de openbare ruimte wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een 'lokale frisheidsnetwerk' door de ruimte te ontharden, herbegroeiing van de openbare ruimte te ontwikkelen, aandacht te schenken aan het waterbeheer en waarom niet de ontwikkeling van groene gevels en de installatie van groene daken aanmoedigen voor de ontwikkeling van meer biodiversiteit in de stad.

Een mobiliteitsstudie (zie fiche [2.1A](#)) zou voorgestelde oriëntaties in dit fiche moeten bevestigen en in detail de vraag naar een eenrichtingsverkeer bestuderen betreffende het parcours tussen het hoofd van het Victoriapark naar de Gentssesteenweg.



PROGRAMMATISCH BEELD VAN DE OPERATIE



DOELSTELLINGEN

- De hoofdas van de wijk autoluw maken door gebruiksvriendelijke inrichtingen aan te bieden die bevorderlijk zijn voor het verbeteren van de leefomgeving van de bewoners.
- Het doorgaand verkeer verminderen dat actief bijdraagt aan de achteruitgang van de as Jean Jacquet-Sint-Annakerkstraat.
- Een milieu bewuste benadering ontwikkelen voor de openbare ruimte (beplantingen, ontharding, verbetering van de biodiversiteit, waterbeheer, enz.).

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Eenrichtingsverkeer moet in detail worden bestudeerd in een mobiliteitsstudie die zijn aanpak alleen zal concentreren op deze lokale problemen en een operationele studie zal bieden in de eerste plaats van het DWC.
- Instemmen met de opoffering van enkele parkeerplaatsen (± 35 tot 40 van de 1.022 in de wijk) om de kwaliteit van de openbare ruimte in de wijk te verbeteren.

PROJECTDRAGER(S)

- » Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Dienst investeringen voor stadsvernieuwing
- » Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Dienst Mobiliteit en openbare ruimte

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- » Brussel Mobiliteit
- » De handelaars in dit deel van de wijk
- » De school 'La Famille'
- » Leefmilieu Brussel

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
STUDIEKOSTEN			ZIE FICHES 2.1A ET 2.1B
BTW STUDIES 21%			
OPMETING LANDMETER EN INVENTARIS VAN DE STAAT VAN DE NUTSLEIDINGEN			12.591 €
HERSTEL VAN EEN DEEL VAN DE BESTAANDE WEG VOORBEREIDINGSWERKEN (GRONDWERKEN EN STABILISATIE...) NIEUW STRAATPROFIEL EN PLAATSEN VAN NIEUW WEGDEK HERAANLEG	± 6.185 M ²	± 175 €/M ² HT	1.259.116 €
BTW HERAANLEG 21%			264.414 €
PRIJSHERZIENING 10%			152.353 €
TOTAAL	± 6.185 M ²	± 237 €/M ² TTC	1.687.475 €
UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			1.687.475 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90%		1.519.628 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	10%		168.848 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	METING LANDMETER EN INVENTARIS VAN DE STAAT VAN DE NUTSLEIDINGEN. REDACTIE EN VALIDATIE VAN HET LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANSTELLING VAN BUREAU BELAST MET UITVOERING VAN DE ALGEMENE STUDIE VOOR DE OR. SCHETS. VOORONTWERP.
2023	REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG. REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN ONDERNEMINGEN..
2024	WERF. OPVOLGING WERF.
2025	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2026	VOLTOOIING WERF EN WERKEN DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2027	GEBRUIK EN EVALUATIE.
2028	GEBRUIK EN EVALUATIE.



REF. 10 Philippe Thomaslaan - Schaarbeek • Foto's © Citytools, juni 2021



REF. 11 Speelnetwerk in Sint-Gillis • 2017 • Zweden 36



AANBEVELINGEN UIT HET MER

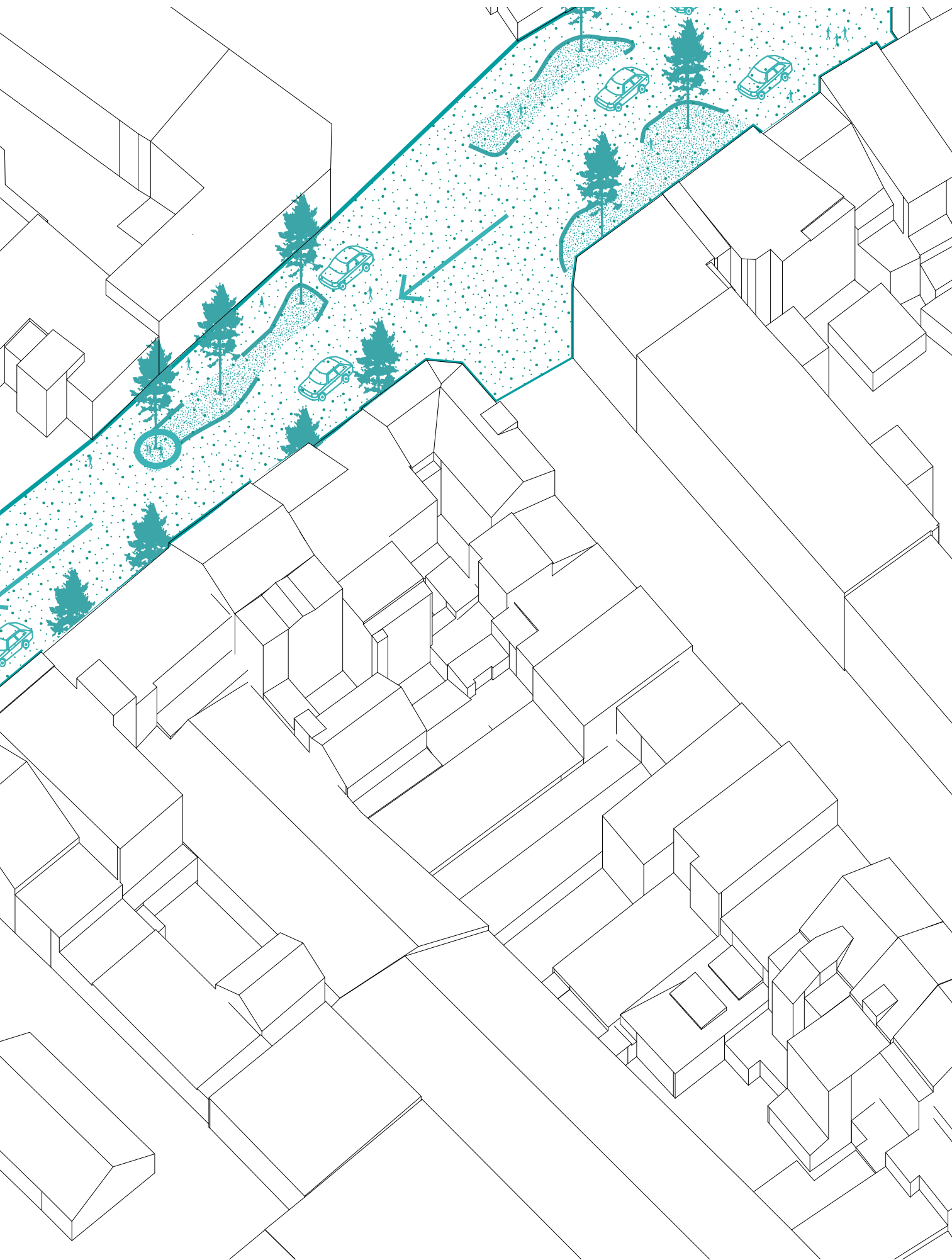
- Het project zou kunnen leiden tot de ontwikkeling van fruitbomen, kleine fruitbomen, boomstronken of bloemperken die lokaal voedsel produceren (indien projectleider).
- Op niveau van het 3^e straatdeel: belangrijk om het beheer te voorzien van regenwater op de weg omdat dit deel in een overstromingsgebied ligt. Het beste zou zijn om deze reflectie en aanpassingen op basis van alle secties te integreren.
- Bomen planten om hitte-eilandeffect in de wijk te beperken.

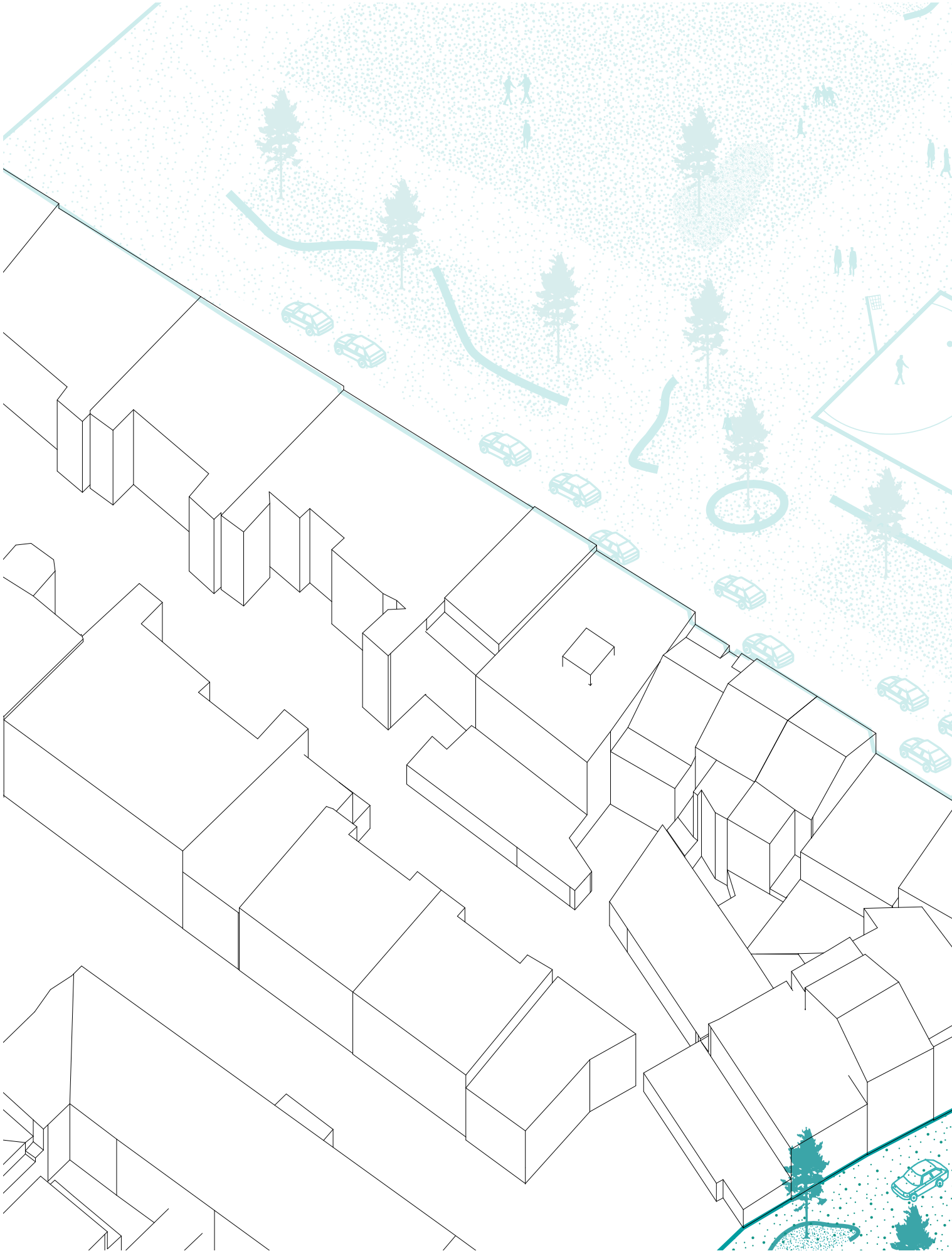
- Ontwikkelen van plantaardige (en hydraulische) elementen in continuïteit tussen het Westpark en -plein en het Victoriapark.
- Zo veel mogelijk ontharden.
- Een wegbedekking kiezen die geluidsoverlast beperkt en de snelheid beperken tot 20 km/u.
- De commerciële snelheid van de bussen garanderen die door de Jean Jacquetstraat (lijn 13) rijden.
- Ontwikkeling van een Cambio-station in de wijk. Dit station zou onder meer ten goede komen aan de verschillende woningbouwprojecten in de Jean Jacquetstraat.









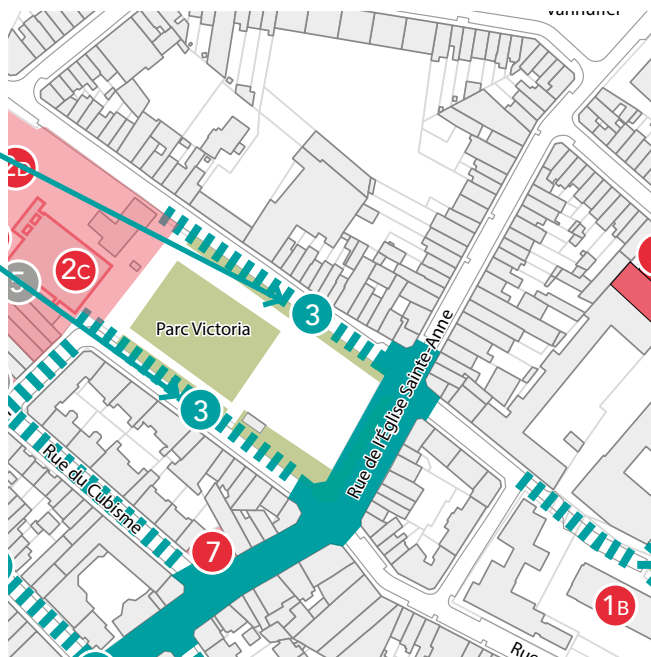




HET GEBIED ROND HET VICTORIAPARK HERAANLEGGEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
BETROKKEN OPENBARE RUIMTE	Gebied rond het Victoriapark
ID URBIS	3000891 • 3000872
STAAT IN DE BESTAANDE SITUATIE	Openbare ruimte in goede staat. Verharde aanleg. Smalle voetpaden Defensieve elementen die het park isoleren van de wijk.

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	+/- 900 m ²
INHOUD	Openstelling van het park voor de wijk



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

In de huidige situatie is de relatie tussen het park en de buurt niet optimaal:

- een vraag stelt zich over de defensieve elementen en de ontbrekende link tussen het park en de stad. Vanuit bepaalde zichtpunten verbergen de hagen het park (de grootste groene ruimte in de wijk). Het park is daardoor niet zichtbaar vanop de straat.
- de voetpaden die aan het park grenzen zijn niet erg breed en onpraktisch voor bepaalde doelgroepen (mensen met beperkte mobiliteit, kinderwagens, enz.);
- de beschikbare breedte van gevel tot gevel maakt het mogelijk om andere soorten indelingen te overwegen.
- de inrichtingen van het park worden door gebruikers soms als weinig kwalitatief ervaren (speeltuin enz.)

PROJECTBESCHRIJVING

Het project wil de link tussen het park en de stad herwerken door ontwikkelingen te vermijden waarin de taal defensief is en de hagen die de link tussen de stad en het park breekt. Het project heeft als doel het park en de vergroening van de openbare ruimte uit te breiden met ± 900 m².

Hiervoor kan het verkeer in de Ganshorenstraat beperkt worden tot één richting. Zo kunnen de parkeerplaatsen in de Ganshorenstraat gemakkelijk langs de oneven kant

van de straat worden geplaatst, waarvan de renovaties die minder dan 10 jaar oud zijn, in overeenstemming zijn met de goede algemene staat die werd waargenomen. Deze operatie zal het aantal parkeerplaatsen met ± 6 plaatsen verminderen.

Tegelijkertijd zal dit de uitbreiding van het domein van het park mogelijk maken en onmiddellijk de verbinding tussen de wijk en het Victoriapark, de grootste groene ruimte in de perimeter, verbeteren.

Aan de kant van de Autriquestraat zou de eenvoudige herinrichting van de verbinding tussen wijk en park ook hier de openbare ruimte voor de bewoners kunnen verbeteren.

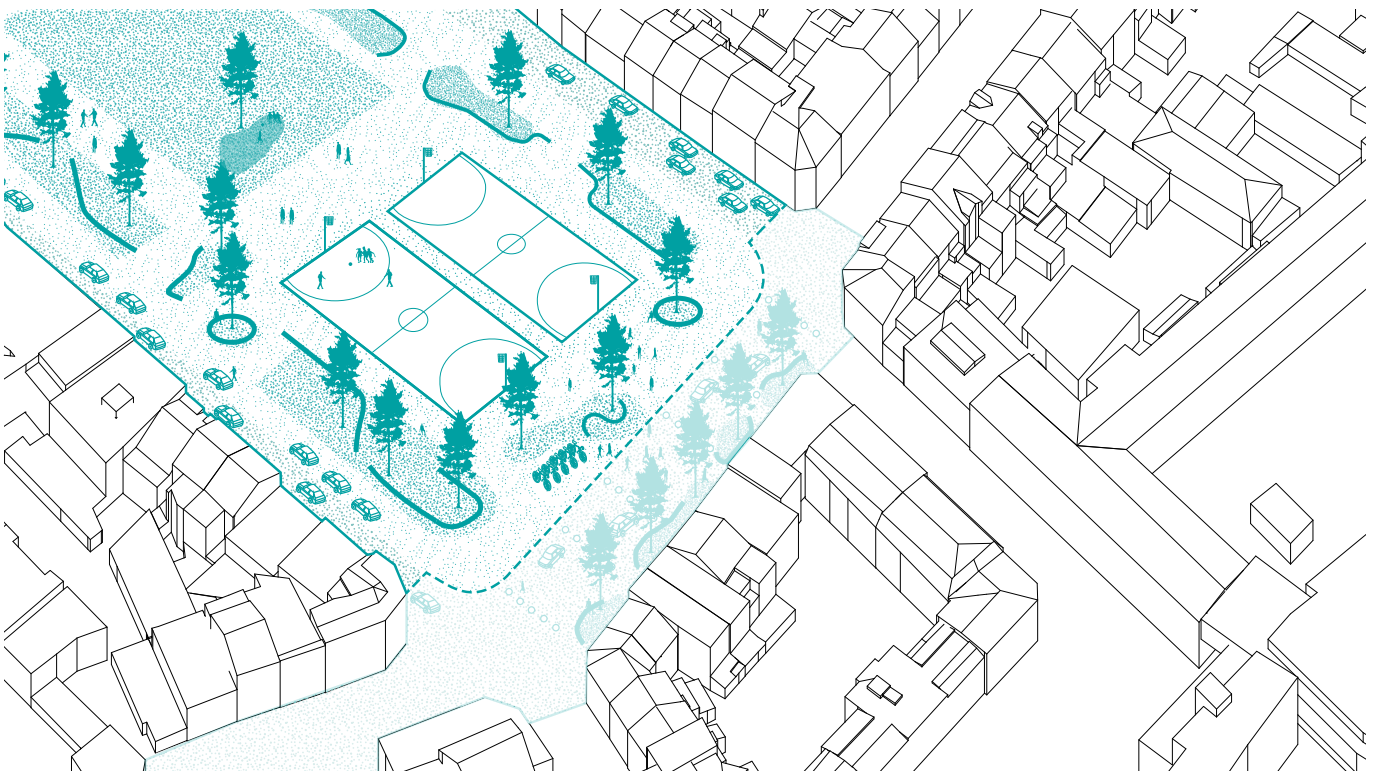
Net als met de veranderingen in Bonneviepark in Molenbeek (grote poorten naar kleine poorten en uiteindelijk geen poorten), wint het Victoriapark dus aan kwaliteit.

DOELGROEP(EN)

- Bewoners van de wijk
- Gebruikers van de wijk.



PROGRAMMATISCH BEELD VAN DE OPERATIE



DOELSTELLINGEN

- Naar een betere interactie tussen park en stad.
- Naar een betere groenvoorziening rondom het park.
- Ontwikkelen van een milieubewuste benadering voor de openbare ruimte (bepantingen, ontharding, verbetering van de biodiversiteit, waterbeheer, waardering van de Parucqstroom door aanwezigheid van plantensoorten uit de vochtige of halfvochtige omgeving, enz.)

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Aandacht hebben voor de studieuitgevoerd via het SVC (scholierenweg).
- Eenrichtingsverkeer van de Ganshorenstraat bestuderen (zie fiche [2.2](#))
- Afschaffing van ± 6 parkeerplaatsen.

PROJECTDRAGER(S)

- » Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing
- » Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Dienst Mobiliteit en openbare ruimte

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- » parking.brussels (voor fietsenstalling in het EP)
- » Handelaren in de wijk.
- » MIVB
- » Brussel Mobiliteit
- » Vivaqua (voor de fontein in de EP)
- » Leefmilieu Brussel

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
STUDIEKOSTEN			ZIE FICHES 2.1A ET 2.1B
BTW STUDIES21%			
OPMETING LANDMETER EN INVENTARIS STAAT VAN NUTSLEIDINGEN			2.198 €
HET GEBIED ROND HET VICTORIAPARK HERAANLEGGEN	± 900 M ²	± 122 €/M ² HT	109.918 €
BTW HERAANLEG 21%			23.083 €
PRIJSHERZIENING 10%			12.300 €
TOTAAL	± 900 M ²	± 169 €/M ² TTC	147.500 €
UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			147.500 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90%		132.650 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	10%		14.850 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	OPMETING LANDMETER EN INVENTARIS STAAT VAN NUTSLEIDINGEN. REDACTIE EN GOEDKEURING VAN LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. BUREAU AANSTELLEN BELAST MET DE UITVOERING VAN DE ALGEMENE STUDIE VAN DE OPENBARE RUIMTES. SCHETS. VOORONTWERP.
2023	REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR INDIENEN VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING INDIENEN. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG. REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF.
2025	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2026	VOLTOOIING WERF EN WERKEN DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2027	GEBRUIK EN EVALUATIE.
2028	GEBRUIK EN EVALUATIE.



REF. 12 Bonneviepark • 2019 • Zweden 36 voor Leefmilieu Brussel • Foto's © Bruzz, 2019

AANBEVELINGEN UIT HET MER

- Het project zou kunnen leiden tot de ontwikkeling van fruitbomen, kleine fruitbomen, boomstronken of bloemperken die lokaal voedsel produceren (indien projectleider).
- Belangrijk om het beheer van regenwater te voorzien in dit project omdat deze zone zich in overstromingsgebied bevindt.
- Planten van verschillende soorten en een diversiteit van beplantingen (bomen, struiken, kruidachtige planten, enz.) om te zorgen voor een beter aanpassingsvermogen en duurzaamheid in geval van stress. Inheemse soorten planten. Het BAF van projecten maximaliseren.
- Plantaardige- (en hydraulische) elementen ontwikkelen in continuïteit tussen de Jean Jacquetstraat en het Neep-Stepman bouwblok (project 12) en de L28.
- Zoveel mogelijk ontharden.
- Een wegbedekking kiezen die geluidsoverlast beperkt en de snelheid beperken tot 20 km/u.
- De verbinding met het onderzochte bouwblok Neep-Stepman (project 12) optimaliseren.
- Het Villo!-station verplaatsen van de Jean Jacquetstraat naar de bouwblok Neep-Stepman.
- Als de defensieve taal moet worden verzwakt, moet er rekening worden gehouden met de veiligheidsproblemen en nachtelijke geluidsoverlast die tot het gebruik ervan hebben geleid.
- Zorgen voor een fietsenstalling en een fietsherstelpaai, het Victoriapark is namelijk een herkenningspunt in de wijk.

—GEMENGDE OPERATIE— RUSTIGE PADEN IN HET HART VAN HET HUIZENBLOK SCHMITZ

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
BETROKKEN OPENBARE RUIMTE	Schmitz-bouwblok
ID URBIS	3000764
PERCELEN	241K • 227K6 • 227H6 • 231T • 231V • 227M06
STAAT IN DE BESTAANDE SITUATIE	Grootste open bouwblok in de wijk, maar slecht leesbaar en zichtbaar.
BBP	11/BBP/167259 van 28 juni 1982

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	+/- 1.800 m ²
INHOUD	Doorsteek van het bouwblok en verbindingen met de wijk

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Het Schmitz-bouwblok is het grootste open bouwblok in de wijk.

Dit groene eiland, dat zich grotendeels op openbare grond bevindt, staat echter weinig in verbinding met de wijk en haar bewoners.

Veel mensen zijn zich niet bewust van het bestaan van dit binnengebied en lopen er dagelijks omheen. Veel bewoners zijn zich ook niet bewust van de aanwezigheid van de collectieve moestuinen gezien het zeer introverte karakter ervan.

De belangrijkste reden hiervoor is dat het bouwblok aan alle kanten wordt begrensd door poorten, hekken en andere defensieve voorzieningen deze afbakenen van de wijk.

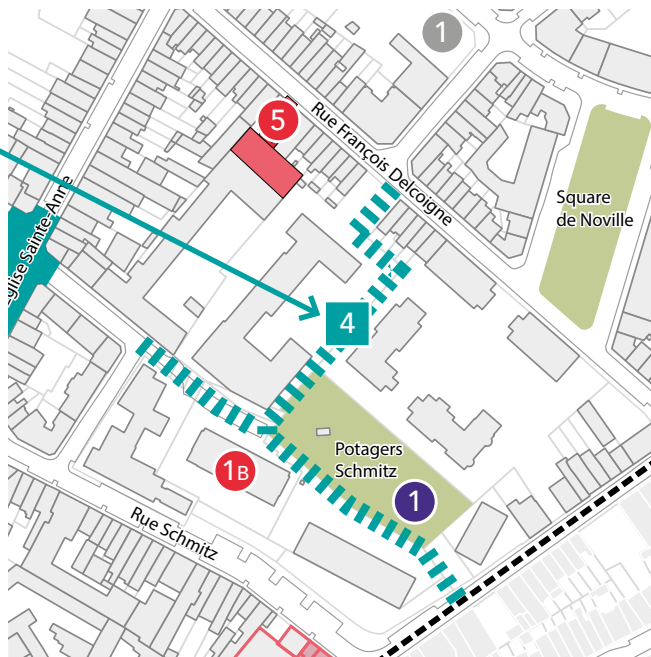
DOELGROEP(EN)

- Bewoners van de sociale woning Schmitz
- Bewoners van de wijk

PROJECTBESCHRIJVING

Het project heeft tot doel de Weversstraat (die werd heraangelegd tot een schoolstraat), de François Delcoignestraat, de Novillesquare en de Schmitzstraat te verbinden via dit binnengebied a.d.h.v. lokale en trage wegen.

Deze doorgang vindt zijn weg tussen het rusthuis Jourdan Home, de collectieve moestuinen, de achterkant van de



huidige crèche Bonhommet (die later zal worden herbestemd als wijkvoorziening) en de woonblokken in de Schmitzstraat 5-7 en 11 en 13 (crèche inbegrepen).

Via deze fiets-voetgangersweg willen we de collectieve moestuinen opwaarderen zonder een fysieke doorgang op te leggen om de rust van de gebruikers en de moestuinen te bewaren.

Het doel is om de leefomgeving van de bewoners van sociale huurwoningen te verbeteren, namelijk door een lokale verbinding door het bouwblok toe te laten en open te stellen voor de wijk.

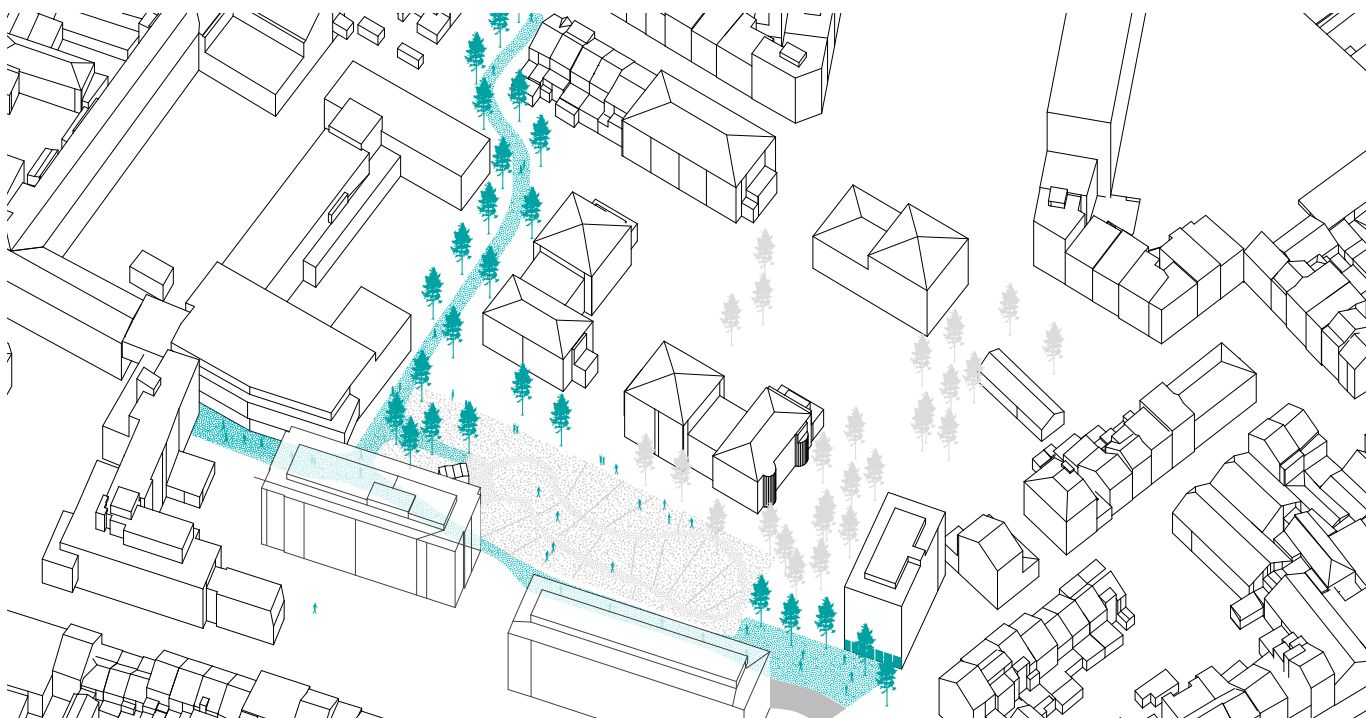
In lijn met de filosofie van het SVC6-scholierweg, dat tot doel heeft de as Ganshorenstraat – bouwblok Schmitz – Schmitzstraat te verbeteren, wordt deze operatie medegefinancierd door het SVC. Ten slotte moet er rekening worden gehouden met de timing van de operatie en de toekomstige verhuizing van de crèche. Het is mogelijk dat de buitenruimtes van de crèche aan de kant van de moestuin niet meer bruikbaar zijn voor de crèche gezien de te respecteren termijnen van het DWC.

Hier moeten nog twee andere beperkingen worden ontwikkeld:

- enerzijds wil het OCMW bepaalde delen van het bouwblok zelf ontwikkelen door het gebied rond het rusthuis Jourdan Home te beveiligen met toegangspoorten.
- aan de andere kant vereisen steile hellingen een nauwkeurige studie om compatibele doorgangsopties te vinden voor mensen met beperkte mobiliteit.



PROGRAMMATISCH BEELD VAN DE OPERATIE



DOELSTELLINGEN

- Deze bouwblok openstellen met behoud van de huidige, introverte kwaliteit (behoud van de moestuinen en hun rust).
- Vertrekken vanuit de logica van een niet-continue, opgedeelde openbare ruimte die niet leesbaar is voor bewoners en gebruikers maar als doel heeft het bouwblok open te stellen voor de wijk.
- Deze operatie in overeenstemming brengen met de renovatie van de zaal Cadol en de interventie op het schoolplein van de basisschool Swartenbroeks.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Van de mogelijkheid gebruikmaken om het bouwblok op openbaar terrein te bewandelen en een realistische parcours voor te stellen.
- Rekening houden met de vele bestaande beperkingen, zoals de noodzaak om gemotoriseerde toegang tot het rusthuis Jourdan Home te behouden en de wens van de groentetelers om een vorm van privacy te behouden.
- Rekening houdend met de actieve BBP 11/BBP/167259 van 28 juni 1982.

PROJECTDRAGER(S)

- » Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing
- » Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Dienst mobiliteit en openbare ruimte

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- » Log'Iris
- » OCMW
- » Schmitz-moestuinen
- » Leefmilieu Brussel

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
STUDIEKOSTEN			STUDIE OR + MOB ZIE FICHE 3.1
BTW STUDIES21%			
OPMETING LANDMETER EN INVENTARIS STAAT VAN NUTSLEIDINGEN			3.397 €
INRICHTINGEN IN SCHMITZ-BOUWBLOK (DOORGANG EN VERBINDINGEN)	± 1.800 M ²	± 122 €/M ² HT	219.837 €
BTW HERAANLEG 21%			45.166 €
PRIJSHERZIENING 10%			26.600 €
TOTAAL	± 1.800 M ²	± 169 €/M ² TTC	297.000 €
UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			97.000 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	95 %		92.150 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	5 %		4.850 €
DEEL SVC 6			200.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	OPMETING LANDMETER EN INVENTARIS STAAT VAN NUTSLEIDINGEN. REDACTIE EN GOEDKEURING VAN LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANWIJZING VAN BUREAU BELAST MET DE UITVOERING VAN DE ALGEMENE STUDIE VOOR OPENBARE RUIMTES. SCHETS. VOORONTWERP.
2023	REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG. REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN ONDERNEMINGEN
2024	WERF. OPVOLGING WERF.
2025	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2026	VOLTOOIING WERF EN WERKEN DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2027	GEBRUIK EN EVALUATIE.
2028	GEBRUIK EN EVALUATIE.



REF. 13 Versterking van de Promenade • DWC As Leuven • 2019 Mobiliteitsruimten • Foto's Séverin Malaud © urban.brussels

AANBEVELINGEN UIT HET MER

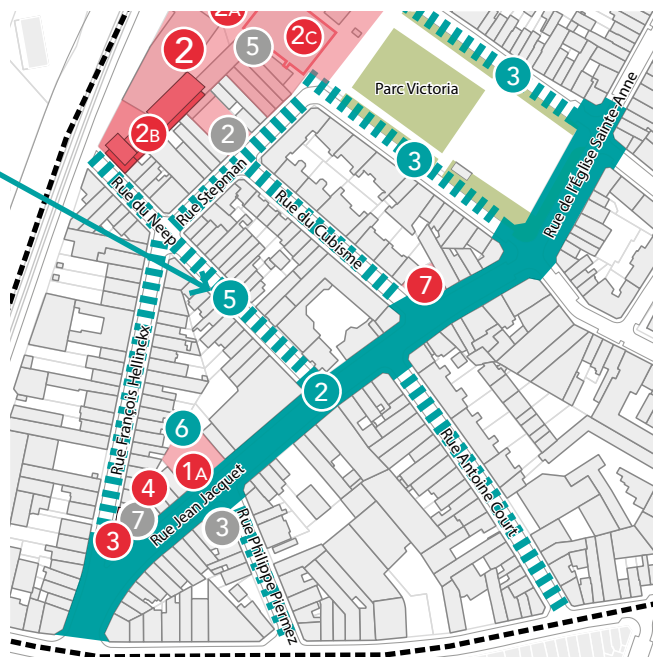
- Het project zou kunnen leiden tot de ontwikkeling van fruitbomen, kleine fruitbomen, boomstronken of bloemperken die lokaal voedsel produceren, bijvoorbeeld in verband met moestuinen.
- Belangrijk om regenwaterbeheer te voorzien in dit project omdat het gebied in een laag tot middelhoog overstroomingsgebied ligt.
- Planten van verschillende soorten en diversiteit aan soorten beplantingen (bomen, struiken, kruidachtige planten, enz.) om te zorgen voor een beter aanpassingsvermogen en duurzaamheid in geval van stress. Planten van inheemse soorten.
- Het CBS van projecten maximaliseren.

- Het project verlengen of op zijn minst de groene elementen, in de Weversstraat, om een echte groene verbinding te creëren tussen De Novillesquare, het Schmitz-bouwblok, de Jean Jaquetstraat, het Victoriapark en de L28, waarvan de vergroening zal worden versterkt via projecten [1.2](#), [2.2](#) en [2.3](#).
- Zoveel mogelijk ontharden
- De problematiek betreffende de uitrit voor vrachtwagens aanpakken in combinatie met trage wegen voor voetgangers en mensen met beperkte mobiliteit.

GERICHTE HERAANLEG VAN HET LOKALE STRATENNETWERK TEN ZUIDEN VAN DE PERIMETER

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
BETROKKEN OPENBARE RUIMTE	François Hellinckxstraat • Neepstraat • Stepmanstraat • Kubismestraat • Antoine Courtstraat • Philippe Piermezstraat
ID URBIS	3000701 • 3000703 • 3000752 • 3000763 • 3000770 • 3000819 • 3000838 • 3000848 • 3000878 • 3000881
STAAT IN DE BESTAANDE SITUATIE	Openbare ruimte in relatief goede staat. Verharde aanleg. Weinig plaatsen voor actieve mobiliteit. Herinrichtingen die al meer dan 20 jaar niet zijn hervat.

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	+/- 1.000 m ²
INHOUD	Gerichte heraanleg en beplanting van de openbare ruimte



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

In de bestaande situatie zijn de straten ten zuiden van de perimeter van het DWC Jacquet al meer dan 20 jaar niet meer heraangelegd of vernieuwd.

De openbare ruimte wordt door de gemeentelijke diensten in goede algemene staat gehouden, maar sommige profielen zijn problematisch met weinig groen en veel ruimte voor wegverkeer (autoverkeer en parkeerplaatsen).

In alle gevallen wordt meer dan 60% van het wegprofiel gebruikt door autoverkeer en parkeerplaatsen. De profielen zijn 11m breed van voorgevel tot voorgevel, met voetpaden van m² maar aan beide kanten.

Gezien de veranderingen in steden is het nodig om in te grijpen om deze nabijgelegen openbare ruimten te verbeteren en om een aanpak te ontwikkelen die een betere verdeling van de openbare ruimte mogelijk maakt.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project heeft tot doel de plaatstelijke straten van de wijk Jacquet et de voetpaden te verbeteren en te verbreden.

Door het gebruik van planten en op bepaalde plaatsen asfalt te verwijderen zal de aanleg van $\pm 1/12^{\circ}$ van de totale oppervlakte van deze straten mogelijk zijn. Van de 12.000 m² die deze omvatten, zal dus ± 1.000 m² kunnen worden herwerkt volgens de oriëntaties die worden gegeven door de heraanlegstudie van de openbare ruimte (zie fiche 3.1).

Het doel is om samen te werken met de gemeentelijke diensten en in functie van het veldwerk te veel versnippering te voorkomen. Deze operatie zou dus kunnen worden beperkt tot een paar strategische gebieden die op voorhand zijn vastgesteld.

De kwestie betreffende het waterbeheer in de openbare ruimte is een belangrijke doelstelling. Dit houdt in dat deze aanpak vanaf het begin van het project wordt geïntegreerd om ervoor te zorgen dat er goed rekening wordt gehouden met het probleem. Momenteel lijkt de openbare ruimte te sterk verhard.

DOELGROEP(EN)

- Bewoners van de wijk
- Gebruikers van de wijk.



DOELSTELLINGEN

- Verbeteren van de openbare ruimtes in de wijk.
- Het mogelijk maken om de openbare ruimte groener te maken en deze hier en daar te herwerken om deze rustiger te maken.
- Reflectie over het waterbeheer in de openbare ruimte (waardering van de Parucqstroom en ontwikkeling van beplante ruimtes in overeenstemming met de vochtige of halfvochtige omgeving, buffering van regenwater via landschapselementen, ontharding van de openbare ruimte, decentralisatie van lozingen ...)

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Versnippering vermijden en de voorkeur geven aan beperkte acties in specifieke gebieden die moeten worden vastgelegd door de studie van fich [31](#).

PROJECTDRAGER(S)

- » Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing
- » Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Dienst mobiliteit en openbare ruimte

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- » Brussel Mobiliteit
- » parking.brussels (voor fietsenstalling in openbare ruimte)
- » Leefmilieu Brussel

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
STUDIEKOSTEN			ZIE FICHES 2.1A ET 2.1B
BTW STUDIES 21%			
OPMETING LANDMETER ET INVENTAIRE DE L'ÉTAT DES IMPÉTRANTS			2.443 €
GERICHTE INRICHTINGEN IN DE LOKALE STRATEN IN HET ZUIDELIJK DEEL VAN DE PERIMETER	± 1.000 M ²	± 122 €/M ² HT	122.132 €
BTW HERAANLEG 21%			24.648 €
PRIJSHERZIENING 10%			14.778 €
TOTAAL	± 1.000 M ²	± 169 €/M ² TTC	165.000 €
UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			165.000 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90%		147.500 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	10%		16.500 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	LANDMETER EN INVENTARIS STAAT VAN NUTSLEIDINGEN. REDACTIE EN GOEDKEURING VAN LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANWIJZING VAN BUREAU BELAST MET UITVOERING VAN ALGEMENE STUDIE VOOR OPENBARE RUIMTE. SCHETS. VOORONTWERP.
2023	REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG. REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF.
2025	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2026	VOLTOOIING WERF EN WERKEN DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2027	GEBRUIK EN EVALUATIE.
2028	GEBRUIK EN EVALUATIE.



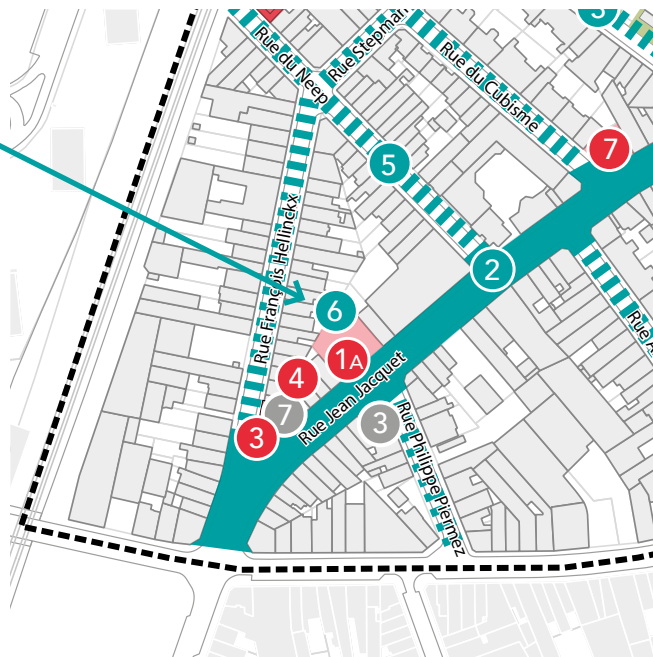
REF. 14 Vestingstraat + Lissabonstraat • WC Park - Alsemberg, Sint-Gillis • 2019 • Foto's Séverin Malaud © urban.brussels

AANBEVELINGEN UIT HET MER

- Het project zou kunnen leiden tot de ontwikkeling van fruitbomen, kleine fruitbomen, boomstronken of bloemperken die lokaal voedsel produceren (indien projectleider).
- Bij de herinrichting van de Antoine Courtstraat of de Philippe Piermezstraat een specifieke reflectie over waterbeheer integreren, gezien hun overstromingsgevaar. .
- Planten van verschillende soorten en diversiteit aan soorten beplantingen (bomen, struiken, kruidachtige planten, enz.) om te zorgen voor een beter aanpassingsvermogen en duurzaamheid in geval van stress. Planten van inheemse soorten. Het CBS van projecten maximaliseren.
- Zoveel mogelijk verharderen.
- Een verkeersplan opstellen in overeenstemming met de doelstellingen van het Good Move-plan.

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
BETROKKEN OPENBARE RUIMTE	Jean Jacquetstraat 45
PERCEEL	158/02R4
STAAT IN DE BESTAANDE SITUATIE	Openbare grond die bouwrijp moet worden gemaakt

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	+/- 400 m ²
INHOUD	Heraanleg van wegprofiel



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

In de huidige situatie wordt het ontbreken van een speeltuin in de wijk duidelijk vastgesteld door alle instanties die zich met dit onderwerp bezighouden (Leefmilieu Brussel voor het spelnetwerk, de gemeente voor het welzijn van de inwoners, enz.)

De verzadiging van bestaande ruimtes (Herkoliers, Victoria) getuigt van de noodzaak om nieuwe ruimtes voor de kinderen van de buurt te ontwikkelen.

Het terrein gelegen in de Jean Jacquetstraat 45 is een gemeentelijk eigendom dat moet worden onderhouden en dat kan worden gebruikt om te voldoen aan de vraag naar speeltuinen in de buurt.

PROJECTBESCHRIJVING

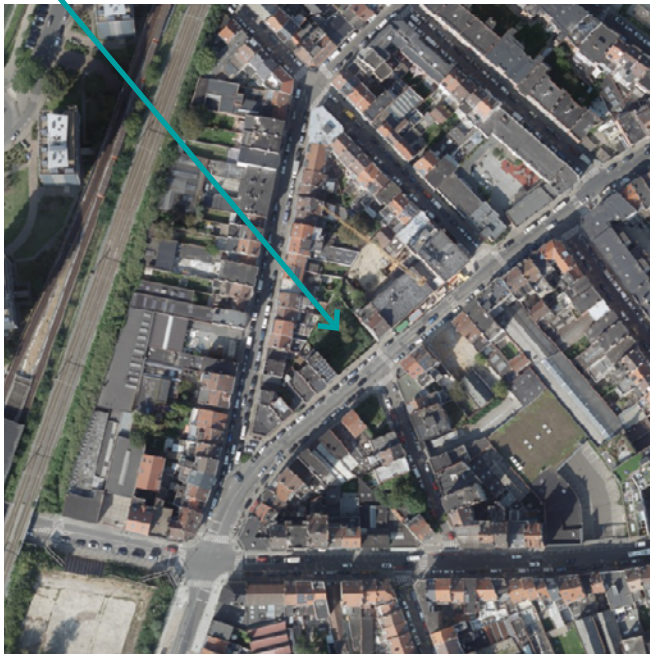
Het project heeft tot doel een speeltuin van ± 400 m² te verwezenlijken het binnengebied van het bouwblok. Deze zal gekoppeld worden aan zowel de ontwikkeling van de Jean Jacquetstraat (zie fiche 2.2) als het nieuw gemeentelijk kinderdagverblijf (zie fiche 11A), beide gefinancierd door het DWC.

Deze speeltuin zal worden beheerd door gemeentepersoneel die ervoor zullen zorgen dat deze op vaste tijden wordt geopend en gesloten, naar het voorbeeld van wat in veel openbare ruimtes in Brussel wordt toegepast.

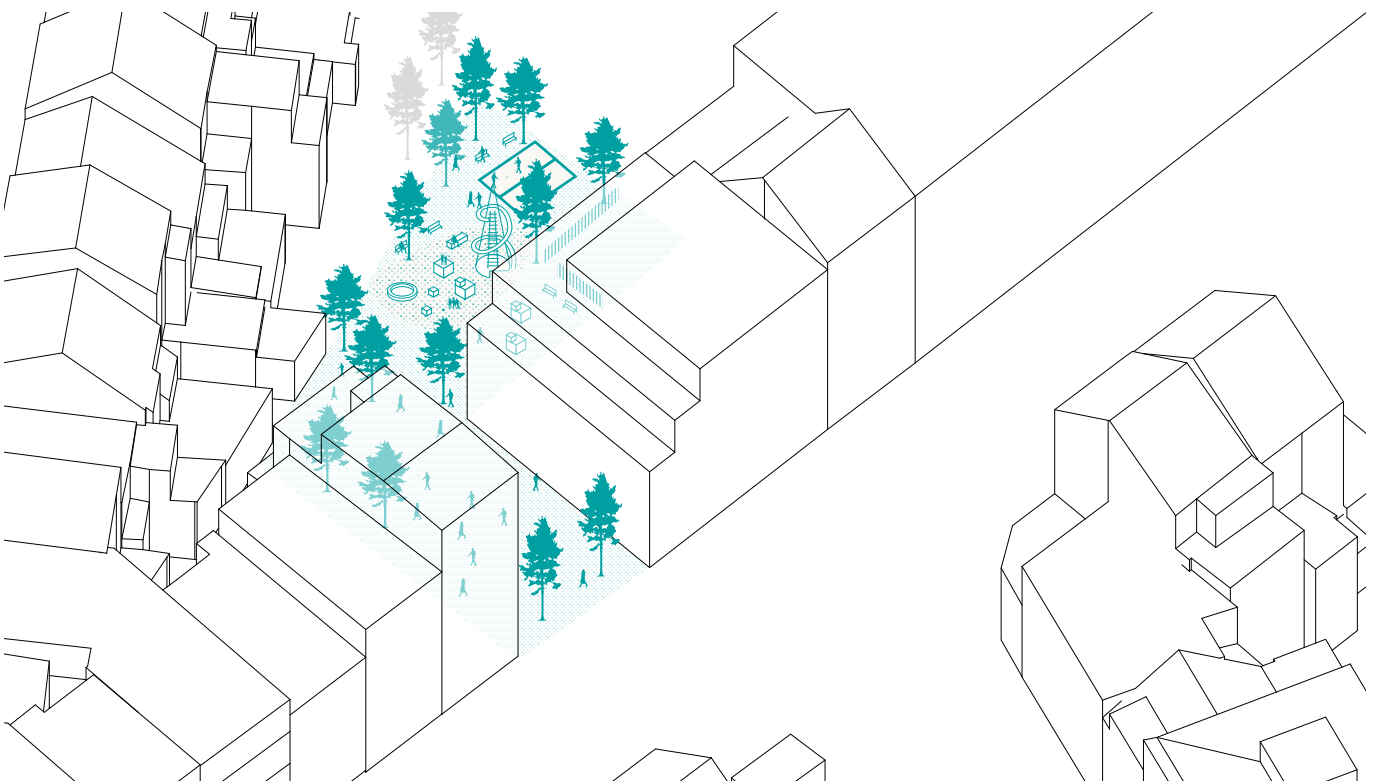
Het project wenst de huidige vraag tegemoet te komen door het creëren en bieden van nieuwe ruimtes voor de kleine Koekelbergenaars van de wijk en nieuwe open ruimten in de buurt.

DOELGROEP(EN)

- De kinderen in de wijk.
- Gezinnen die op zoek zijn naar een speeltuin waar hun kinderen kunnen spelen.



PROGRAMMATISCH BEELD VAN DE OPERATIE



DOELSTELLINGEN

- ⇒ Werken aan het speelnetaanpak in de wijk om de doelstellingen van Leefmilieu Brussel te bereiken, die de oprichting van twee speeltuinen vóór 2025 bepaalt om aan de zeer sterke vraag in de wijk te voldoen.
- ⇒ Een gezamenlijke operatie opzetten met de crèche van fiche 11A en een peuterhoek ontwikkelen.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- ⇒ De werking en de verbinding goed organiseren tussen de heraangelegde openbare ruimte Jean Jacquet (fiche 2.2), het kinderdagverblijf met 49 plaatsen (fiche 11A) en de speeltuin in het binnengebied van de bouwblok.

PROJECTDRAGER(S)

- » Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing
- » Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Dienst mobiliteit en openbare ruimte

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- » Speelnetwerk van Leefmilieu Brussel

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
STUDIEKOSTEN			STUDIE OR + MOB ZIE FICHE 3.1
BTW STUDIES 21%			
OPMETING LANDMETER			1.901 €
AANLEG VAN BINNENGEBIED BOUWBLOK EN BRAAKLIGGEND TERREIN JEAN JEACQUET 45. AANLEG VAN EEN SPEELTUIN.	± 400 M ²	± 238 €/M ² HT	95.040 €
BTW HERAANLEG 21%			19.958 €
PRIJSHERZIENING 10%			11.500 €
TOTAAL	± 400 M ²	± 329 €/M ² TTC	127.400 €

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			127.400 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90%		114.560 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	10%		12.840 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	LANDMETER EN INVENTARIS STAAT VAN NUTSLEIDINGEN. REDACTIE EN GOEDKEURING VAN LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE GÉNÉRALE POUR LES EP. STUDIEKOSTEN
2023	REALISATIE VAN ONDERDELEN VOOR HET INDIENEN VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. INDIENING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING. REALISATIE VAN AANVULLENDE ONDERDELEN ZO NODIG. REALISATIE VAN HET VOLLEDIG GUNNINGSDOSSIER. AANWIJZING VAN ONDERNEMINGEN.
2024	WERF. OPVOLGING WERF.
2025	WERF. OPVOLGING WERF. GEHEUGENCONTROLE. VOORLOPIGE OPLEVERING.
2026	VOLTOOIING WERF EN WERKEN DEFINITIEVE OPLEVERING. ACTIVERING VAN AANGELEGDE OPENBARE RUIMTE. EERSTE EINDEJAARSEVALUATIE.
2027	GEBRUIK EN EVALUATIE.
2028	GEBRUIK EN EVALUATIE.



REF. 15 Graystraat • DWC Maalbeek • 2021 • Foto's Séverin Malaud © urban.brussels

AANBEVELINGEN UIT HET MER

- Het project zou kunnen leiden tot de ontwikkeling van kleine fruitbomen of anderen kunnen omvatten, in samenwerking met de crèche, en ten goede komen aan de gebruikers van de groene ruimte en de speeltuin, terwijl het bewustzijn over duurzaam voedsel wordt vergroot.
- Speelse voorzieningen kiezen die ontwikkeld worden op een coherente manier met de andere speeltuinen van de wijk om een reeks voorzieningen aan te bieden voor alle leeftijden en alle geslachten om zo goed mogelijk te voldoen aan de tekortkoming.
- Streven naar afvoerwaterbeheer op perceelniveau. Water kan een leuk element zijn om te verwerken in de speelruimte.
- Een drinkwaterfontein voorzien op de gelijkvloers van het gebouw (buiten).

- Ontwikkelen van de buitenruimte door biodiversiteit te bevorderen en tegelijkertijd de veiligheid van kinderen te waarborgen. Rond dit thema kunnen door kinderverzorgsters activiteiten worden ontwikkeld.
- Let op: het perceel valt in categorie 4 in de bodeminventaris van Leefmilieu Brussel. Er kunnen beperkingen optreden. Dit kan het potentieel beperken van de activiteiten die daar kunnen worden uitgevoerd.
- De toegang 's avonds en 's nachts beperken om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen.
- Fietsparkeerplaatsen integreren als deze niet in de straat voor de crèche zijn aangelegd.
- Specifieke aandacht voor de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit (kinderwagens, enz.) en voor het comfort van de begeleidende personen (banken, toegang, enz.)

3. MILIEU-OPERATIES

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

In de wijk zijn er twee collectieve moestuinen actief. Er doen zich problemen voor met de toegang en het beheer ervan, vooral bij de moestuin Schmitz die wordt beheerd door een klein groepje bewoners die het coördinatiewerk in hun vrije tijd op zich nemen.

Er zijn talrijke verzoeken om toegang te krijgen tot de percelen maar het team is niet voldoende uitgerust om te kunnen voldoen aan alle verzoeken en het beheer van zo'n 30 individuele percelen en 10 collectieve percelen in de moestuin.

Bovendien worden veel individuele percelen onderbenut. Ten slotte is de moestuin van Schmitz niet erg goed verbonden met de wijk en wordt de privacy ervan liever behouden.

PROJECTBESCHRIJVING

Deze operatie heeft tot doel de moestuinen van Schmitz te ondersteunen en te versterken via technische en logistieke ondersteuning die een optimalisatie van het huidige beheer mogelijk maken.

Via deze operatie komt het er ook op neer de link tussen de moestuinen en de wijk te versterken door het ene of het andere jaarlijkse evenement te organiseren en door de bestaande initiatieven verder te zetten die verbinding zoeken met het rusthuis, het OCMW, de vzw's en de scholen in de buurt.

In zo'n verharde wijk is het goed dat de bewoners van de wijk kunnen genieten van de bestaande kweekbakken. Het instrument Good Food van Leefmilieu Brussel is een aanpak die in het project moet worden ingewerkt.

DOELSTELLING(EN)

- » Naar een beter beheer van Schmitz-moestuinen.
- » Naar meer interactie tussen moestuinen en wijk.
- » Betrokkenheid van de huurders van Log'Iris-woningen met een 'good food'-benadering en toegankelijkheid tot gezonde voeding.
- » Verbinding met de moestuinen uit de wijk

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Aansluiting zoeken met de leden van de huidige moestuinen.
- » Opstellen van een vierjarig werkplan vanaf het



FIG. 4 Toegang tot de moestuinen van Schmitz • Huizenblok Schmitz • Foto: Citytools, april 2021



FIG. 5 Toegang tot de moestuinen van Schmitz • Huizenblok Schmitz • Foto: Citytools, april 2021

eerste jaar van uitvoering van het DWC (2022) met bijvoorbeeld doelstellingen te behalen in termen van actief, gebruikte percelen.

- » Uit de huidige situatie geraken waarin de moestuin onvoldoende open staat voor de wijk en de bestaande banden uitbreiden met scholen, vzw's in de wijk, het rusthuis, het OCMW...

PROJECTDRAGER(S)

- Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing
- Gemeente Koekelberg
Dienst Openbare Werken
Milieudienst

BEOOGDE PARTNER(S)

- VZW 'Début des haricots'
- Netwerk van moestuinmeesters
- Leefmilieu Brussel

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
STEUN VOOR COLLECTIEVE MOESTUINEN			40.000 €

TOTAAL			40.000 €
--------	--	--	----------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			40.000 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100%		40.000 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG			

INDELING PER JAAR

BUDGET INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
40.000 €	5.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	5.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	BEGIN STEUN VOOR DE COLLECTIEVE MOESTUINEN. EERSTE EVALUATIES.
2023	STEUN VOOR DE COLLECTIEVE MOESTUINEN. EVALUATIES.
2024	STEUN VOOR DE COLLECTIEVE MOESTUINEN. EVALUATIES.
2025	STEUN VOOR DE COLLECTIEVE MOESTUINEN. ZOEKEN NAAR FINANCIERING VOOR DE VOORTZETTING VAN STEUN VOOR DE MOESTUINEN. EVALUATIES.
2026	STEUN VOOR DE COLLECTIEVE MOESTUINEN. ZOEKEN NAAR FINANCIERING VOOR DE VOORTZETTING VAN STEUN VOOR DE MOESTUINEN. LAATSTE EVALUATIES.

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Het project wordt gemotiveerd door de volgende huidige bevindingen:

- » Er is een groot gebrek aan groene ruimtes en gezonde bomen in de perimeter;
- » De langgerekte lijnen van de straten van de wijk zijn geschikt voor laanbeplantingen om de vergroening van de wijk te verhogen.

PROJECTBESCHRIJVING

De doelstelling van de operatie is het planten van ± 20 prachtige bomen binnen de perimeter van het DWC. Dit verloopt in drie fasen:

1. Studie voor boomplantingen om het aantal aan te planten bomen in de openbare ruimte te bepalen (we streven naar ongeveer twintig mooie bomen). Deze studie dient uitgevoerd te worden in overleg en in rechtstreeks verband met de studies naar de operaties in de openbare ruimte ([31](#), [2.2](#), [2.3](#), [2.4](#), [2.5](#), [2.6](#));
2. Het aanplanten zelf, met een afbakening van een ruime plantkuil in de volle grond, zodat de bomen kunnen groeien en bloeien in een deels verharde stedelijke omgeving. Het is ook noodzakelijk om aan te dringen op de kwaliteit van het boomsubstraat. Deze moet vruchtbaar zijn (rijk aan organisch materiaal en minerale elementen die door de boom kunnen worden opgenomen), met een stabiele en luchtige textuur en structuur die bevorderlijk zijn voor het vasthouden van water. Het substraat moet ook levend zijn (goede biologische activiteit), want dit bevordert de ontwikkeling van het wortelstelsel en verankert zo de boom;
3. Toezicht houden over de bewatering gedurende minimaal 2 jaar.

Bij deze operatie, streven we naar het planten van inheemse boomsoorten. Gezien de stedelijke omgeving, zouden te jonge bomen de regelmatige passages en ongepast gedrag niet overleven. Daarom wordt er voorkeur gegeven aan bomen die in de kwekerij zijn gegroeid en bestendiger zijn.

Bovendien zullen, gezien de waargenomen bevolkingsdichtheid in de wijk, enkele parkeerplaatsen moeten worden afgeschaft van de 1.022 getelde straatparkeerplaatsen in de wijk. De aanbevolen assen zijn de Jules Debeckerstraat, het noordelijke deel van de Sint-Annakerkstraat, de François Delcoignestraat. Deze assen zijn belangrijk voor de wijk en zijn momenteel minder begroeid, hebben minder bomen dan bijvoorbeeld de Emile Sergijselsstraat.



Nochtans zijn de gevel-tot-gevel straatprofielen compatibel met een grotere inplanting van bomen.

Indien nodig en afhankelijk van de vaststellingen uit het onderzoek in verband met de operatie, kunnen we enkele bomen vervangen die vandaag in slechte conditie zijn. Indien er bomen ziek zijn of in slechte gezondheid verkeren, is het zinvol om deze te vervangen.

Deze operatie heeft ook als doel om een goede bodemkwaliteit te hebben om de aanplant en het voortbestaan van de bomen te verzekeren. Hiervoor kan de IBKB-indicator worden gebruikt.

DOELSTELLING(EN)

- » Vergroening van de openbare ruimte.
- » De vegetatie van de wijk vervangen door een reeks mooie bomen aan te planten binnen de omtrek van het DWC.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Volledigheid van de studie die is uitgevoerd vóór het aanplanten van de bomen.
- » Goede selectie van te planten bomen.
- » Afschaffing van specifieke parkeerplaatsen voor het planten van bomen
- » Regelmatige controle van de nieuw aangeplante bomen.

PROJECTDRAGER(S)

- ⇒ Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing
- ⇒ Gemeente Koekelberg
Dienst Openbare Werken
Milieudienst

BEOOGDE PARTNER(S)

- ⇒ Leefmilieu Brussel in directe samenwerking met zijn natuurfacilitator en bodemfacilitator

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON VOORAFGAANDE STUDIES			7.500 €
BTW STUDIES 21%			1.575 €
AANPLANTING BOMEN IN OPENBARE RUIMTE (± 20 MOOIE BOMEN)			54.483 €
BTW HERAANLEG 21%			11.442 €
TOTAAL			75.000 €

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST			
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG			
DEEL GEMEENTELIJK BUDGET UITZONDERLIJK	100%		75.000 €

INDELING PER JAAR

BUDGET INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
75.000 €	9.375 €	17.750 €	17.750 €	17.750 €	9.375 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	REDACTIE EN GOEDKEURING VAN LASTENBOEK VOOR OPDRACHT VAN DIENSTEN. AANWIJZING BUREAU BELAST MET DE UITVOERING VAN STUDIE NAAR AANPLANTING VAN BOMEN.
2023	OPDRACHT VAN DIENSTEN VOOR STUDIE AANPLANTING VAN BOMEN.. VOLTOOIING VAN DE STUDIE. INDIENING STUDIE. EVALUATIE EINDE STUDIE.
2024	EERSTE JAAR VAN AANPLANTING VAN BOMEN (SEIZOENSKEUZE IS BEPALEND. TE BEPALEN MET DESKUNDIGEN) OPVOLGING VAN DWC OPERATIES
2025	EERSTE JAAR VAN AANPLANTING VAN BOMEN (SEIZOENSKEUZE IS BEPALEND. TE BEPALEN MET DESKUNDIGEN) OPVOLGING VAN DWC OPERATIES
2026	OPVOLGING VAN DWC OPERATIES

MER-AANBEVELING

- ⇒ De voorkeur geven aan de straten van de perimeter die nog steeds dun beplant zijn.

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

In de huidige situatie is de wijk erg verhard.

De begroeide gevels nemen zowel deel in het groene netwerk als in de biologische corridors van een verstedelijkt gebied.

Dergelijke oplossingen werden reeds ingevoerd door de bewoners van de Huidevetterijstraat, Albert Dilliestraat en de Jules Debeckerstraat in het WC 'Vanhuffel'. De positieve resultaten van deze initiatieven zijn vandaag de dag nog steeds te zien in de straten waar de gevels hebben geprofiteerd van dit programma.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project heeft tot doel de initiatieven van het WC 'Vanhuffel' uit te breiden door gevels in de wijk te herbeplanten door middel van klimplanten.

De gevels kunnen worden gekozen als onderdeel van een oproep tot blijken van belangstelling georganiseerd door het DWC-team en bedoeld voor de bewoners-eigenaars van de wijk. Het doel is om een dertigtal gevels te identificeren die baat kunnen hebben bij dit programma. De klimplanten worden door de gemeenschappelijke tuiniers geplaatst in functie van hun expertise.

DOELSTELLING(EN)

- » Vergroening en verfraaiing van gevels en voetpaden in de wijk.
- » Verbetering van de leefomgeving in de wijk.
- » Initiatie van een dynamiek van verfraaiing en positieve toe-eigening van de openbare ruimte.
- » Versterking van de identiteit van de wijk door bewoners en gebruikers.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Identificatie van de gevels die baat hebben bij dit programma via een oproep tot blijken van belangstelling voor de bewoners-eigenaars.
- » Ondersteuning van gemeentelijke tuiniers voor het plaatsen van materiaal.

PROJECTVOORBEELD

- » Beplanting van de gevels door de Saintgillculteurs.



FIG. 6 Voorbeeld van een groene gevel via DWC Vanhuffel • Van Bergenstraat
Foto : Streetview Google, april 2019

PROJECTDRAGER(S)

- ⇒ Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing
- ⇒ Gemeente Koekelberg
Dienst Openbare Werken
Milieudienst

BEOOGDE PARTNER(S)

- ⇒ Gemeente Koekelberg. Afdeling
Strategische Ontwikkeling Afdeling Duurzame
Ontwikkeling.
- ⇒ Leefmilieu Brussel via zijn natuurfacilitator

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
GEVELBEGROEIING			10.000 €

TOTAAL			10.000 €
--------	--	--	----------

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST			
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG			

DEEL GEMEENTELIJK BUDGETL UITZONDERLIJK	100%		10.000 €
---	------	--	----------

INDELING PER JAAR

BUDGET INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
10.000 €	1.250 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	1.250 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	—
2022	OPROEP TOT BLIJKEN VAN BELANGSTELLING DOOR EIGENAARS DIE VOOR HET PROJECT GESELECTEERD ZIJN
2023	PLAATSING VAN KLIMPLANTEN
2024	OPVOLGING VAN DWC OPERATIES
2025	OPVOLGING VAN DWC OPERATIES
2026	OPVOLGING VAN DWC OPERATIES

AANBEVELINGEN UIT HET MER

- ⇒ Installeren van planten die de architecturale kenmerken van gebouwen niet in gevaar brengen (klimop, enz. vermijden).

4. ACTIES VOOR SOCIALE EN ECONOMISCHE HERWAARING

**PROJECTDRAGER BEPAALD
VIA 1^E PROJECTOPROEP (4.1,
4.2 EN 4.3)**

**OF VOORAF BEPAALD VOOR
EEN SPECIFIEKE ACTIE (4.4)**

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

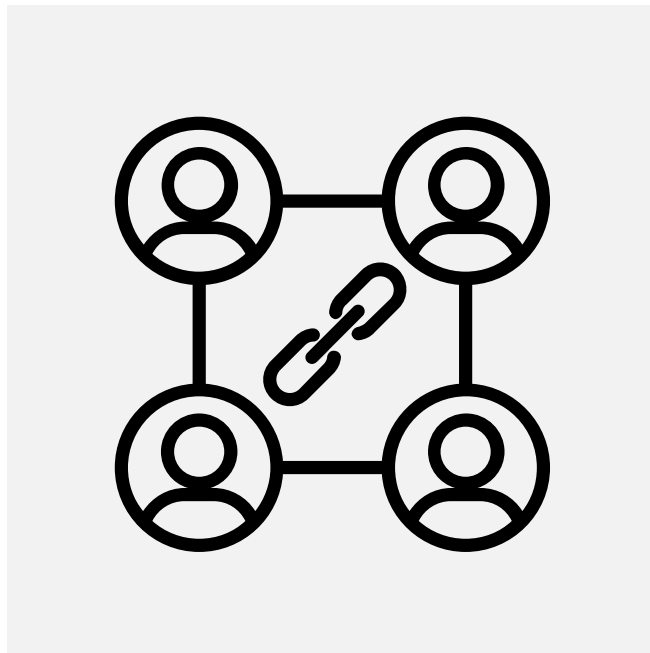
- » De moeilijkheid om toegang te krijgen tot sport is een probleem in de wijk.
- » Het sportcentrum Victoria is verzadigd, maar de vraag blijft sterk.
- » De vzw BBJJA is zeer actief in de buurt. Het staat bekend en wordt door iedereen erkend als een dynamische structuur die het mogelijk maakt om de activiteiten voor de kinderen en de inwoners van de wijk uit te breiden.
- » Boven de Braziliaanse jiu-jitsu lessen, werkt deze vzw dagelijks aan de sociale cohesie in de wijk door de activiteiten en initiatieven, die worden aangeboden aan haar gebruikers (jong en oud), te diversifiëren.

PROJECTBESCHRIJVING

De vzw BBJJA wil haar activiteiten uit te breiden binnen de wijk en deel te zijn van het DWC-programma.

Het project omvat verschillende richtlijnen:

- » 'Jiu-jitsu leren om jezelf uit te drukken'. Deze actie heeft als een bedoeling een een meertalige aanpak te structureren in een taalworkshop voor en na de lessen jiu-jitsu (verschillende talen en niveaus) met een specifieke pedagogische aanpak. 7 tot 10 workshops tijdens het eerste werkjaar met ongeveer 70 deelnemers.
- » 'Youth 1081'. Via deze actie stelt de VZW BBJJA voor om elke week op zaterdagmiddag een nieuw jeugdhuis te openen in de lokalen van de VZW. Op zaterdagmiddag (vanaf 14.00 uur) is de BBJJA-zaal gratis en kan ze dienen als ontmoetingsplek en uitvalsbasis voor uitstapjes en activiteiten voor jongeren van 10 t/m 18 jaar, eventueel in verschillende leeftijdsgroepen.
- » Sportkampen open voor 13 jaar en ouder tijdens schoolvakanties. Voor jongeren worden er sportkampen georganiseerd, in binnen- en buitenland. Dit gebeurt op basis van de ervaring met het organiseren van trekking-, fiets- en skikampen die de vzw in het verleden heeft uitgevoerd. Concreet gaat het om het aanbieden van vakanties voor jongeren ouder dan 12 jaar. Ongeveer 3 tot 5 grote kampen per werkjaar.



DOELGROEP(EN)

- » Jongeren van de wijk

DOELSTELLING(EN)

- » Toegang tot sport en diversifiëring van activiteiten voor jongeren van de wijk

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Snelle start van sociaal-economische actie
- » Betrokkenheid van de vzw om de doelstellingen van het project te bereiken
- » Ontwikkeling van lokale samenwerkingen
- » Synergieën vinden tussen de sociaal-economische acties die worden gefinancierd via het DWC

- AANWIJZING VIA OPROEP VOOR PROJECT N° 1 -

BBJJA

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
	134.415 €		
TOTAAL INCL. BTW			
	134.415 €		

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	134.415 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

BUDGET INCL.BTW	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
134.415 €	32.050 €	32.970 €	33.252 €	35.143 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021-2022	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING PROJECTDRAGER. BEGIN VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2023	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2026	VERVOLG VAN PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT.

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- » Het zwakke economische en opleidingsniveau van de meerderheid van de gezinnen in het 'lager' deel van de gemeente creëert een echte sociaal-educatieve kloof.
- » Er zijn sterke ongelijkheden wat betreft het risico op schooluitval volgens het opleidingsniveau van de ouders. Dit toont aan dat er culturele dimensies zijn gekoppeld aan de sociale omgeving die bepalend kunnen zijn.
- » Reeds verzwakt door de sociaal-educatieve kloof, heeft de sluiting van de klassen tijdens de schooljaren 2019-2020-2021 hebben de sociaal-educatieve kloof verder vergroot. Voornamelijk in de achtergestelde wijken van Koekelberg. Gevallen van digitale kloof, schooluitval, psychische stoornissen, enz. Zijn de pan uitgeslaan.



PROJECTBESCHRIJVING

Het project van het Forum Koekelbergeois bestaat uit de uitbreiding van de huiswerkbegeleiding voor het basisonderwijs door het creëren van een afdeling voor jongeren van het 1ste en 2de secundair, 3 dagen per week.

Tegelijk zal deze groep elke woensdag de kans krijgen informatica lessen te volgen dankzij een samenwerking dat door Koekeltech wordt opgezet.

Gedurende het jaar komen verschillende thema's aan bod:

- » Initiatie tot het internet
- » Word
- » Excel
- » Power Point

Deze vzw ziet het digitale als een medium van gelijke kansen maar ook een middel van reflectie voor burgers.

De 5 missies van huiswerkbegeleidingen zijn de volgende:

- » de intellectuele ontwikkeling van het kind;
- » ontwikkeling en sociale emancipatie;
- » creativiteit van het kind;
- » toegang en initiatie tot culturen en hun verschillende dimensies;
- » het aanleren van burgerschap en samenhangigheid

Om deze missies uit te voeren, stelt het project de implementatie voor van verschillende activiteiten tijdens stages die het hele jaar door worden georganiseerd in verband met het wijkleven en de promotie van de wijk en de dynamiek op het werk via het DWC:

- » een maquette maken van de wijk. Deze activiteit brengt jongeren de straat op, alle zintuigen op scherp: ze (her)ontdekken hun buurt met hun ogen, oren, handen... Ze verzamelen wat sporen, markeringen, indrukken, en keren terug in de gebouwen van de vzw en maken ze een 3D-model van de wijk;
- » organisatie van een foto- en/of tekenwedstrijd waarbij één of meerdere landschappen, gebouwen, perspectieven van de wijk in de kijker worden gezet;
- » realisatie van een portret/interview van een Koekelberger die zij bekend willen maken en naar voren willen brengen voor zijn atypische/voorbeeldige carrière of een bepaalde kwaliteit die hij in deze persoon waardeert. Het doel is om jongeren bewust te maken dat er in hun dagelijks leven anonieme mensen zijn die net zo interessant zijn als de influencers die op sociale media worden gevolgd, maar die niet genieten van dezelfde zichtbaarheid;
- » dankzij het bovengenoemde werk en de kennis die tijdens deze activiteiten is opgedaan, komt het erop aan een kleine tijdelijke tentoonstelling te creëren over de wijk waarin de maquette, de foto's en tekeningen, de portretten en interviews van Koekelbergenaars aan bod komen, net als een tijdslijn met de datumsleutels en de gebeurtenissen die de wijk sinds het begin van de XX^e eeuw hebben gemarkeerd.

PROJECTDRAGER(S)

- AANWIJZING VIA OPROEP VOOR PROJECT N° 1 -

Forum Koekelbergeois

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
2.191 €	34.248 €	66.726 €	-
TOTAAL INCL. BTW			
103.165 €			

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	103.165 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

BUDGET INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
103.165 €	8.900 €	26.050 €	26.830 €	27.635 €	14.750 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021-2022	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING PROJECTDRAGER. BEGIN VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2023	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2026	VERVOLG VAN PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT.

DOELGROEP(EN)

- ⇒ Buurtkinderen die zijn gestopt met school en/of culturele activiteiten

DOELSTELLING(EN)

De belangrijkste doelstellingen van dit project zijn:

- ⇒ De strijd tegen het schoolverzuim
- ⇒ de strijd tegen culturele drop-out
- ⇒ beperken van de digitale kloof

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- ⇒ Snelle start van sociaal-economische actie
- ⇒ Betrokkenheid van de vzw om de doelstellingen van het project te bereiken
- ⇒ Ontwikkeling van lokale partnerschappen
- ⇒ Te vinden synergieën tussen de sociaal-economische acties die worden gefinancierd via het DWC

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- » De digitale kloof is een probleem dat wordt vastgesteld in de diagnose voor het DWC
- » Cfitech is een opleidingscentrum voor ICT en webmasters dat hybride opleidingen (face-to-face en op afstand) aanbiedt in verschillende domeinen van ICT.
- » Cfitech is een door Actiris en Bruxelles Formation erkend Centrum waarvan de stagiairs een certificerende opleiding volgen.
- » Cfitech bevindt zich binnen de perimeter van het DWC.
- » Het betrekken van jongeren uit de buurt bij remediëringsprogramma's die het mogelijk maken de situatie te remediëren en bewustwording van het gebruik van computerhulpmiddelen is een factor bij mogelijke werkgelegenheid.

PROJECTBESCHRIJVING

Deze aanpak is bedoeld naar het model van professionele vastberadenheid. Deel uitmaken van een bredere cursus, namelijk het integreren van jongeren in de socio-professionele inschakelingsprogramma aangeboden door de dienst voor arbeidsvoorziening van Koekelberg via de Cfitech-structuur. Deze structuur, actief in het kader van het DWC, werkt samen met Bruxelles-Formation, Actiris, Cocof en de FSE (Training Helpdesk, PC/netwerktechnicus of Webdeveloper). Dit maakt het mogelijk om een springplank te zijn naar de terugkeer naar werk.

De bedoeling is om beroepen aan te moedigen voor de toekomst op het gebied van elektronica, domotica en programmering voor de terugkeer naar het arbeidsleven.

De assen die in deze sociaal-economische actie worden voorgesteld, zijn:

- » computerprogrammering in de vorm van een codeerworkshop;
- » initiatie van jongeren in office computing;
- » leren hoe de basis van een elektronisch object te bedienen en te programmeren;
- » kennis van de basisprincipes van elektronica en het hanteren van kleine programmeerbare componenten om minirobots, digitale displaypanelen, enz. te creëren.
- » het samenstellen van pc's;
- » de ontdekking van 3D-printen.



DOELGROEP(EN)

- » 18-30-jarigen in de wijk

DOELSTELLING(EN)

- » Er zullen maximaal 20 jongeren deelnemen aan de activiteiten. Elke woensdagmiddag (40 halve dagen per jaar).
- » Er wordt een deelname van 20% vrouwen verwacht.
- » De verwachte resultaten zijn om jongeren kennis te laten maken met de vaardigheden van de verschillende IT-beroepen.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Snelle start van sociaal-economische actie
- » Betrokkenheid van de vzw om de doelstellingen van het project te bereiken
- » Ontwikkeling van lokale samenwerkingen
- » Synergieën vinden tussen de sociaal-economische acties die worden gefinancierd via het DWC

PROJECTDRAGER(S)

- AANWIJZING VIA OPROEP VOOR PROJECT N° 1 -

Arbedisdienst Koekelberg

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
	41.670 €		
TOTAAL INCL. BTW			
	41.670 €		

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	41.670 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

BUDGET INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
41.670 €	6.077 €	10.418 €	10.418 €	10.418 €	3.341 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021-2022	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING PROJECTLEIDER. BEGIN VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2023	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2026	VERVOLG VAN PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT.

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- » De perimeter is **erg dichtbevolkt**.
- » De particuliere woningvoorraad verkeert over het algemeen in een nogal slechte staat.

PROJECTBESCHRIJVING

De missie bestaat erin de eigenaars van de wijk te informeren en te ondersteunen op het gebied van renovatiepremies.

Dankzij de oprichting van een antenne voor assistentie bij renovatie, staat het loket de bewoners en eigenaars bij op de volgende punten:

- » bewustmaking en voorlichting van eigenaars over renovatiepremies maar ook meer in het algemeen over alle mogelijke hulp in het kader van het DWC;
- » technische bezoeken aan woningen/gebouwen om de uit te voeren renovatiewerken te bepalen;
- » ondersteuning voor eigenaars bij het invoeren van hun 'premedossier' en opvolging van het dossier.

Deze actie zal ontwikkeld worden via een permanentie (locatie nader te bepalen) binnen de wijk en via voorlichtingsacties naar de eigenaars van de perimeter (folders en opdrachters, huis-aan-huis, collectieve informatiesessies,...).

De doelstellingen worden bij de start van de missie bepaald op basis van de regionale enveloppe die beschikbaar is voor renovatiepremies.

DOELGROEP(EN)

- » Eigenaar-bewoners in de buurt.

DOELSTELLING(EN)

Doelstelling van het project:

- » de verbetering van de kwaliteit van gebouwen in de perimeter stimuleren en ondersteunen;
- » eigenaars bewust maken van de renovatie en het onderhoud van hun woning;
- » eigenaars informeren over de mogelijkheid om premies te verhogen en hen bijstaan in alle administratieve procedures.



FIG. 7 Opeenvolging van woningen in slechte staat binnen de perimeter van het DWC
Credits: © CityTools, april 2021

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Goede kennis van de context van 'laag' Koekelberg.
- » Goede kennis van de bestaande tools en hefboomen voor renovatiebijstand (bonussen, montagebestanden om er toegang toe te krijgen ...).

VOORBEELDEN VAN UIT TE VOEREN PROJECTEN

- » Administratieve procedures vereenvoudigen en passende ondersteuning bieden voor de regularisatie van een onregelmatige stedenbouwkundige situatie in zeer specifieke gevallen en ten aanzien van een kwetsbaar publiek.

PROJECTDRAGER(S)

- Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing
- Homegrade

BEOOGDE PARTNER(S)

- Gemeente Koekelberg
Dienst Stedenbouw
- Premieservice van Urban

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
			150.000 €
TOTAAL INCL. BTW			
			150.000 €

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	150.000 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

BUDGET INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
150.000 €	27.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €	15.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING PROJECTDRAGER. DOELSTELLINGEN BEPALEN.
2023	ONTWIKKELING VAN HET PROJECT. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE
2024	ONTWIKKELING VAN HET PROJECT. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE
2025	ONTWIKKELING VAN HET PROJECT. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE
2026	ONTWIKKELING VAN HET PROJECT. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE

PROJECTDRAGER TE BEPALEN VIA EEN 2^E PROJECTOPROEP

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- » In de wijk is één op de drie inwoners jonger dan 17 jaar.
- » In de buurt zijn veel behoeften vastgesteld die verband houden met deze specifieke sociologie.
- » Jongeren in de wijk ontbreken projecten om hen te stimuleren.
- » Sommige ouders slagen er niet altijd in om de moeilijke rol van ouderschap volledig en rustig op zich te nemen.

PROJECTBESCHRIJVING

Via een projectoproep gaat het om het ontwikkelen van één of meerdere project(en) voor jongeren in de wijk. We denken aan activiteiten die te maken hebben met sport, artistieke expressie, persoonlijke ontwikkeling, delen, kennis...

Daarnaast vragen enkele ouders in de buurt om ondersteuning in hun rol als ouders. Ondersteuning voor het ouderschap is:

- » versterken van het gevoel van opvoedingsvaardigheden en de band tussen kind en ouder;
- » professionelen opleiden, sensibiliseren en ondersteunen;
- » informatiehulpmiddelen produceren.

DOELGROEP(EN)

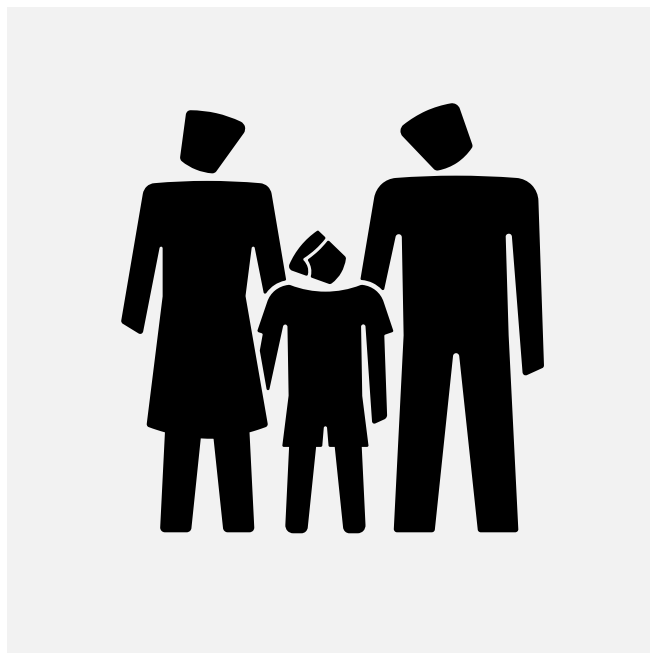
- » Jongeren van de wijk
- » Docenten van de wijk
- » Ouders van de wijk

DOELSTELLING(EN)

- » Ontwikkelen van één of meerdere actieprogramma(s) voor buurtjongeren.
- » Zorgen dat ouders die hulp nodig hebben, ondersteuning kunnen vinden om hen te helpen in hun rol als ouders.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Ervaren projectleiders aanwijzen die concrete en precieze projecten voorstellen.
- » Ontwikkelen van lokale samenwerkingen.



PROJECTDRAGER(S)

-VIA OPROEP VOOR PROJECT N° 2-

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
	110.420 €		
TOTAAL INCL. BTW			
	110.420 €		

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	110.420 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

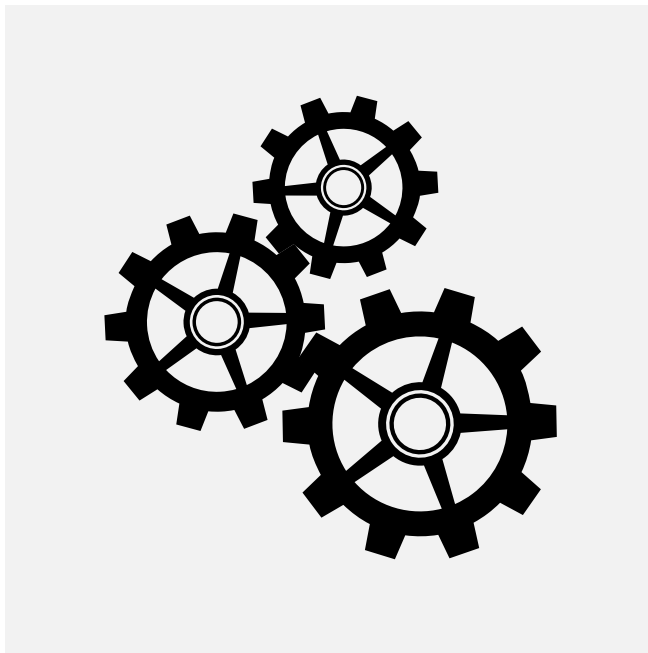
BUDGET INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
110.420 €	- €	- €	- €	- €	- €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021-2022	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING PROJECTDRAGER.
2023	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2026	VERVOLG VAN PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT.

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- » De werkloosheid blijft hoog in de buurt. 24,15% van de bevolking van de wijk is werkloos (18,65% op gewestelijke schaal).
- » De situatie over 10 jaar is duidelijk aan het verbeteren (32,38% in 2008) en deze langdurige inspanningen moeten worden voortgezet.
- » Het DWC moet aan deze inspanningen kunnen bijdragen en de tewerkstelling van inwoners en/of opleiding voor een of andere activiteit van laatstgenoemden mogelijk maken.
- » Daarnaast zijn er in de wijk taalleerproblemen aanwezig bij bewoners die moeilijk kunnen integreren door een gebrek aan kennis van de officiële talen van het BHG. Onder deze omstandigheden is het moeilijk om een baan te vinden of zich te ontplooiën in de ene of de andere activiteit.



PROJECTBESCHRIJVING

Via een projectoproep en vertrekkende van de observatie dat er noodzaak is om de inspanningen in de buurt uit te breiden om het aandeel werkzoekenden te verminderen, gaat het om het ontwikkelen van één of meerdere project(en) die werkgelegenheid of toegang tot kwalificerende opleidingen mogelijk maken.

Alsook kan de nadruk worden gelegd op het leren van een taal (talen).

DOELGROEP(EN)

- » Bewoners op zoek naar werk in de buurt.
- » De ondergekwalificeerde inwoners van de wijk.
- » Bewoners die vrijwillig deelnemen aan een taalleerprogramma.

DOELSTELLING(EN)

- » Verderzetten van de acties die zijn ingezet om werkgelegenheid en/of scholing in de wijk te stimuleren.
- » Stimuleren van het leren van taal(en).

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Ervaren projectleiders aanwijzen die concrete en precieze projecten voorstellen.

PROJECTDRAGER(S)

-VIA OPROEP VOOR PROJECT N° 2-

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
	257.330 €		
TOTAAL INCL. BTW			
	257.330 €		

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	257.330 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

BUDGET INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
257.330 €	- €	- €	- €	- €	- €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021-2022	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING PROJECTDRAGER.
2023	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2026	VERVOLG VAN PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT.

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- » Het delen en gebruiken van de openbare ruimte is een aandachtspunt voor de wijk.
- » Er zijn weinig openbare ruimtes en deze worden overmatig ingepalmd door jonge en voornamelijk mannelijke populatie.
- » Senioren, vrouwen en jonge vrouwen zijn slecht vertegenwoordigd in de openbare ruimte.

PROJECTBESCHRIJVING

Via een projectoproep en vertrekkende van de vaststelling van het gebrek aan gemengd publiek in de openbare ruimte van de wijk, komt het erop aan om één of meerdere projecten te ontwikkelen die het mogelijk maken om deze problematiek aan te pakken.

DOELGROEP(EN)

- » Bewoners van de wijk

DOELSTELLING(EN)

- » Voorstellen van de uitvoering van projecten die werken aan de kwestie van de plaats van alle doelgroepen in de openbare ruimte. In het bijzonder die van vrouwen en jonge vrouwen die zeer/te weinig gezien worden in de openbare ruimtes van de wijk.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Ervaren projectleiders aanwijzen die concrete en precieze projecten voorstellen.
- » Ontwikkeling van lokale partnerschappen.
- » Synergieën vinden tussen de sociaal-economische acties die worden gefinancierd via het DWC.



PROJECTDRAGER(S)

-VIA OPROEP VOOR PROJECT N° 2-

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
	250.000 €		
TOTAAL INCL. BTW			
	250.000 €		

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	250.000 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

BUDGET INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
250.000 €	- €	- €	- €	- €	- €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021-2022	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING PROJECTDRAGER.
2023	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2026	VERVOLG VAN PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT.

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- » De milieuproblematiek speelt zich af op verschillende schalen. Zowel op wereldschaal als op wijk schaal.
- » De wijk is sterk verhard met weinig groen en open ruimte.
- » Actieve mobiliteit heeft nog steeds moeite om zijn plek in de wijk te vinden.
- » Het is belangrijk om bewoners bewust te maken van deze milieuproblematiek om de wens te wekken om de buurt te verbeteren.

PROJECTBESCHRIJVING

Via een projectoproep wordt gestreefd naar het identificeren van één of meerdere projecten om bewoners bewust te maken van de milieuproblematiek.

Door beroep te doen op de wijk en de omgeving, wordt gestreefd naar het ontwikkelen van acties ter bevordering van een aanpak van milieueducatie en bewustwording over milieukwesties.

DOELGROEP(EN)

- » Bewoners van de wijk

DOELSTELLING(EN)

- » Opvoeding tot milieu stimuleren en een milieubewustzijn ontwikkelen bij buurtbewoners.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Ervaren projectleiders aanwijzen die concrete en precieze projecten voorstellen.
- » Vertrouwen op de sterke punten van de wijk om acties te ontwikkelen om het bewustzijn van het gebied en het milieu te vergroten
- » Ontwikkelen van lokale samenwerkingen.
- » Synergieën vinden tussen de sociaal-economische acties die worden gefinancierd via het DWC.



PROJECTDRAGER(S)

-VIA OPROEP VOOR PROJECT N° 2-

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
	200.000 €		
TOTAAL BTWC			
	200.000 €		

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	200.000 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

BUDGET INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
200.000 €	- €	- €	- €	- €	- €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021-2022	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING PROJECTDRAGER.
2023	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2026	VERVOLG VAN PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT.

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- » De wijk is een mix van bevolkingsgroepen. Van kinderen tot senioren, alle lagen van de bevolking zijn vertegenwoordigd met een overwicht voor de jeugd.
- » In de wijk zijn veel scholen en een bejaardentehuis.
- » De banden en verbindingen tussen generaties zijn niet erg aanwezig en verdienen versterking.

PROJECTBESCHRIJVING

Via een projectoproep wordt gestreefd naar het identificeren van één of meerdere projecten om intergenerationele activiteiten te stimuleren.

In de buurt kunnen veel ruimtes een plaats worden voor ontmoeting. We denken aan het rusthuis Jourdan Home, het sportcentrum Victoria, het Victoriapark, de collectieve moestuinen van het Schmits-bouwblok enz.

DOELGROEP(EN)

- » Jongeren van de wijk
- » Senioren van de wijk

DOELSTELLING(EN)

- » Stimuleren van intergenerationele activiteiten in de wijk.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Ervaren projectleiders aanwijzen die concrete en precieze projecten voorstellen.
- » Voortbouwen op de sterke punten van de wijk om intergenerationele activiteiten te ontwikkelen
- » Ontwikkelen van lokale samenwerkingen.
- » Synergieën vinden tussen de sociaal-economische acties die worden gefinancierd via het DWC.



PROJECTDRAGER(S)

VIA OPROEP VOOR PROJECT N° 2-

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
	80.000 €		
TOTAAL INCL. BTW			
	80.000 €		

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	80.000 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

BUDGET INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
80.000 €	- €	- €	- €	- €	- €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021-2022	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING PROJECTDRAGER.
2023	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2024	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2025	START VAN EERSTE PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE.
2026	VERVOLG VAN PROJECTEN. ADMINISTRATIEVE OPVOLGING. JAARLIJKSE EVALUATIE ALGEMENE EVALUATIE VAN HET PROJECT.

–GEMENGDE OPERATIE– TIJDELIJKE BEZETTING VAN EEN DEEL VAN HET BOUWBLOK NEEP - STEPMAAN

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- » De wijk is erg dichtbevolkt. Er zijn maar weinig ruimtes beschikbaar voor functies die nuttig zijn voor de wijk en haar bewoners;
- » Sommige gebouwen van het bouwblok zijn gedeeltelijk verlaten en bieden vrije ruimtes die kunnen worden geprogrammeerd in de timing van het DWC en die kunnen worden gecontroleerd via de SVC als onderdeel van een tijdelijke bezetting in afwachting van de resultaten van het masterplan en de identificatie van de financieringsbron voor de werken.

PROJECTBESCHRIJVING

Operatie **L28** voorziet voor een deel van de gebouwen op het blok het gebruik van de beschikbare oppervlakten (een deel van de gemeentelijke werkplaatsen en leegstaande woningen aan de Neepstraat 31), met als belangrijkste doelstellingen:

- » transformeren van de leegstaande gebouwen van de gemeentelijke werkplaatsen tot een multifunctioneel buurtcentrum;
- » ruimte bieden aan associatieve activiteiten die ruimte nodig hebben in de buurt;
- » het deel van Koekelberg langs de as van de L28 nieuw leven inblazen met activiteiten gelinkt aan de wijk.

Het project beoogt hier de activering van deze nieuwe site te verzekeren zodra de saneringswerken van de site zijn afgerond, dat wil zeggen vanaf het derde jaar van het DWC (2024). Hiervoor wordt begin 2023 een projectoproep gelanceerd, zodat de projectleider kan worden aangesteld vóór september 2023 die de site kan activeren vanaf het 2^{de} kwartaal van 2024. Concreet gaat het om het opzetten van een project voor het beheer van infrastructuur. De belangrijkste taken zijn:

- » het project voor de totstandbrenging van de site opzetten (werking, partnerschappen, projecten om de site te ontwikkelen, enz.);
- » het operationele plan uitvoeren en communiceren;
- » bepalen welke middelen nodig zijn om het project voor totstandbrenging uit te voeren;
- » een identiteit voor de site creëren;
- » projecten opstarten, beheren en evalueren;
- » communiceren tijdens projecten en belanghebbende partijen mobiliseren;
- » rapporteren aan de hiërarchie en eventueel aan de subsidieverstrekters over de voortgang van dossiers en projecten.



FIG. 8 Workshops aan huizenblok Neep–Stepman
Credits: © CityTools, april 2021

Het gaat ook om de coördinatie van de activiteiten, planning en programmering van de site:

- » het opstellen van de programmering in nauwe samenwerking met de partners die bij het project zullen worden betrokken;
- » verzoeken beheren om de plaats te bezetten;
- » een officiële inhuldiging organiseren;
- » subsidies zoeken om projecten uit te voeren;
- » communicatie coördineren;

Ten slotte zal de projectleider ook de opdracht hebben om deze plek duurzaam te gebruiken en de infrastructuur op langere termijn toegankelijk te maken (via het zoeken naar subsidies buiten het DWC en het stabiliseren van een coördinatieteam bijvoorbeeld).

DOELGROEP(EN)

- » Bewoners van de wijk.
- » Buurtverenigingen op zoek naar ruimte.

DOELSTELLING(EN)

- » Implementeren van een beheerstrategie voor een multifunctionele ruimte en zorgen voor algemene coördinatie.
- » Lanceren van een positieve dynamiek die het mogelijk maakt om een identiteit te geven aan deze nieuwe plek.

PROJECTDRAGER(S)

-VIA OPROEP VOOR PROJECT N° 2-

BEOOGDE PARTNER(S)

- ⇒ Buurtverenigingen die op zoek zijn naar ruimte.
- ⇒ Gemeentelijke ateliers
- ⇒ perspective.brussels
- ⇒ citydev.brussels

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL OF STUDIEBUREAU	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
	150.000 €		
TOTAAL BTWC			
	150.000 €		

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	0 %	- €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €
PART CRU 6	100 %	150.000 €

INDELING PER JAAR

BUDGET INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
150.000 €	-	37.500 €	37.500 €	37.500 €	37.500 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	WERKZAAMHEDEN OM PAND BOUWRIJP MAKEN (ZIE FICHE 1.2B)
2023	PROJECTOPROEP EN AANWIJZING PROJECTDRAGER. START OPZETTING VAN PROGRAMMA VOOR DE BEZETTING..
2024	OPZETTING VAN PROGRAMMA VOOR BEZETTING. EERSTE BEZETTING EVALUTIE EINDE VAN HET JAAR.
2025	BEZETTING VAN HET PAND.
2026	BEZETTING VAN HET PAND.

5. PARTICIPATIEACTIES

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

De diagnose signaleert een gebrek aan burgerlijke vitaliteit in de wijk. In het DWC kan het interessant zijn om de wijk en haar bewoners te promoten door burgerinitiatieven naar buiten te brengen en te ondersteunen.

PROJECTBESCHRIJVING

Het gaat om het ondersteunen van bewoners en lokale initiatieven om de mogelijkheid te bieden in de buurt te investeren, de openbare ruimte te bezetten en om contact met elkaar te maken.

Het ondersteunen van de bewoners is een kans om de identiteit van de wijk, de sociale cohesie en het gevoel erbij te horen te versterken.

Het is de bedoeling dat dit project een duwtje in de rug geeft, zodat de creativiteit en ideeën die in de buurt aanwezig zijn, kunnen floreren en materialiseren.

Naar het model van bestaande programma's in Antwerpen en Gent (de 'burgerbegroting') is het de bedoeling om een participatief budget toe te kennen dat volledig beheerd wordt door en voor de burgers.

De operatie vindt plaats in vijf fasen:

1. De eerste vond plaats in de eerste maanden van het DWC (en in maart van de jaren 2022, 2023 en 2024). De deelnemers worden verdeeld over tafels van maximaal 8 personen en ze moeten akkoord gaan om de 5 geselecteerde thema's voor het jaar te behouden. Compromis is het sleutelwoord: iedereen aan tafel moet het unaniem eens zijn. Na besprekingen van ongeveer anderhalf uur stemmen alle deelnemers op de gekozen thema's;
2. Jaarlijks verdelen de deelnemers tijdens een tweede avond het geld over de verschillende thema's van de tweede fase: het 'DWC-forum';
3. Ten slotte kunnen burgers projecten per thema voorstellen tijdens het 'Festival van burgerbegroting', dat zal leiden tot de toekenning van gefinancierde projecten;
4. Keuze van de gefinancierde projecten;
5. Uitvoering van de gefinancierde projecten.



REF. 16 Voorbeeld van interventie via de budgetten van het DWC 'Helmetplezier' Kookworkshop en collectief banket georganiseerd door het kabinet Kern. DWC Helmet Credits: © Patrick Marchal

DOELGROEP(EN)

- Bewoners van de wijk (individueel of groep).

DOELSTELLING(EN)

- Een pilootproject uitvoeren op het grondgebied van Koekelberg, volgens het operationele procesmodel van de 'burgerbegroting' van Antwerpen en Gent.
- De democratische besluitvorming en directe democratie in het licht zetten, waarbij burgers zelf bepalen hoe het budget van een DWC wordt gebruikt.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Het systeem correct opstellen, zodat het efficiënt is (vooral wat de agenda betreft).
- Uitgebreid communiceren over dit pilootproject en ervoor zorgen dat er zoveel mogelijk bewoners bij worden betrokken.

REFERENTIEPROJECTEN

- Burgerbegroting, Antwerpen
- Burgerbegroting, Gent

PROJECTDRAGER(S)

- Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing
- Gemeente Koekelberg
Afdeling IV
Afdeling sociale cohesie

BEOOGDE PARTNER(S)

- De inwoners.
- De beheerders van de Burgerbegroting in Antwerpen en Gent die kunnen helpen bij het opzetten van dit project.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL OU BUREAU D'ETUDE	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
75.000 €	5.000 €	-	-
TOTAAL BTWC			
80.000 €			

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		80.000 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	80.000 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	

INDELING PER JAAR

BEDRAG INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
80.000 €	10.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	10.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2023	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2024	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2025	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- » De omvang van de woningen en de samenstelling van sommige woningen dwingen veel jongeren om de openbare ruimte in te nemen. Velen getuigen dat ze zich daar vervelen.
- » Sommige van deze jongeren willen actief betrokken worden bij concrete projecten.
- » Zowel de straathoekwerkers als de jeugddienst van de gemeente zijn operationele structuren. Het zijn essentiële relais rond het thema mobilisering van de buurtjeugd en moeten gemobiliseerd kunnen worden in het kader van het DWC.

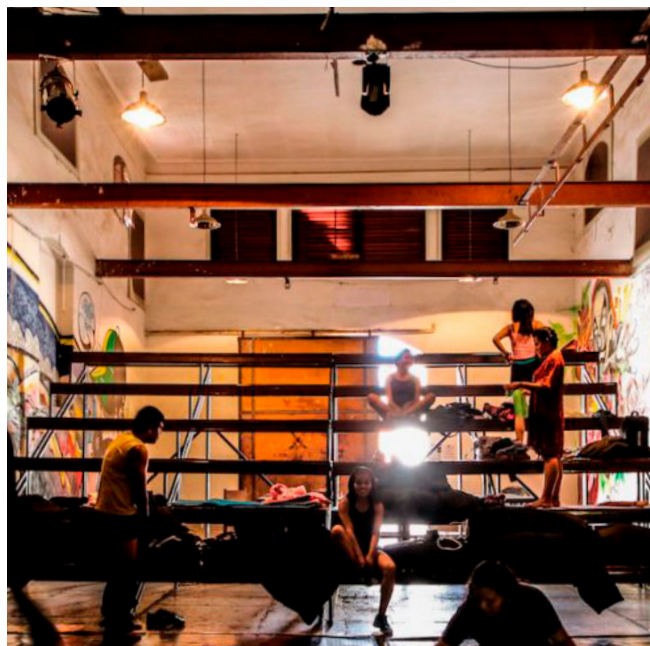
PROJECTBESCHRIJVING

De wijk heeft een duidelijke demografische structuur: er wonen veel jongeren en tieners in de wijk.

Deze participatieve actie heeft tot doel de jongeren en de tieners in de wijk te helpen om zelf projecten op te zetten en deze tot stand te brengen via financiering van het DWC.

De operatie vindt plaats in vijf fasen:

1. De eerste vond plaats in de eerste maanden van het DWC (en in maart van de jaren 2022, 2023 en 2024). De jeugddienst en straathoekwerkers identificeren samen met de projectmanager van het DWC en de sociaal-economische coördinator 3 werkhema's voor het jaar;
2. Elk jaar worden tijdens een tweede moment de jongeren van de wijk uitgenodigd om het jaargeld te verdelen over de vooraf vastgestelde thema's: dit is het 'jeugdforum';
3. Tot slot zullen de jongeren, onder begeleiding van de jeugddienst en de straathoekwerkers, tijdens het 'jeugdbudgetfestival' projecten per thema kunnen voorstellen, wat zal leiden tot de toekenning van de gefinancierde projecten;
4. Keuze van de projecten;
5. Uitvoering van door jongeren gefinancierde projecten onder begeleiding van de jeugddienst, straathoekwerkers en het DWC-team.



REF. 17 Voorbeeld van interventie die kan worden ondersteund door het Jeugdbudget.
Locomotief: ondersteuning van projecten voor de jongeren
DWC Stephenson
Credits: © Periferia asbl

DOELGROEP(EN)

- » Jongeren van de wijk.

DOELSTELLING(EN)

- » Een pilootproject uitvoeren om jongeren uit de wijk te stimuleren actief deel te nemen aan concrete en gefinancierde projecten.
- » Jongeren in de buurt laten zien dat het mogelijk is om projecten uit te voeren, zolang ze maar constructief bij een project betrokken zijn.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Nauw samenwerken met de jeugddienst en straathoekwerkers die de context perfect kennen.
- » Zich niet laten ontmoedigen en de jongeren uit de wijk blijven betrekken bij dit soort collectief werk, ook al is de positieve feedback er niet noodzakelijk.

PROJECTDRAGER(S)

- Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing
- Gemeente Koekelberg
Afdeling IV
Afdeling sociale cohesie

BEOOGDE PARTNER(S)

- Jongeren van de wijk.
- De adolescenten van de wijk.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL OU BUREAU D'ETUDE	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
95.000 €	5.000 €	-	-
TOTAAL BTWC			
100.000 €			

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		100.000 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	100.000 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

BEDRAG INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
100.000 €	12.500 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	12.500 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2023	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2024	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2025	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.
2026	KEUZE JAARTHEMA'S. DWC FORUM. FESTIVAL VAN BURGERBDUGET. KEUZE VAN PROJECTEN. UITVOERING VAN PROJECTEN.

6. COÖRDINATIE-, COMMUNICATIE- EN PARTICIPATIEACTIES

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

De implementatie van een DWC is een zeer complexe operatie. Het programma combineert:

- » 'baksteen'-activiteiten (huisvesting, voorzieningen, enz.);
- » operaties in de openbare ruimte;
- » milieuactiviteiten;
- » sociaal-economische acties;
- » participatieacties.

Bij elk project zijn veel belanghebbenden betrokken en het is essentieel om de samenhang van de verschillende acties te waarborgen om de buurt een echte impuls te geven.

PROJECTBESCHRIJVING

» **Algemeen**

- » Alle operaties en acties coördineren die in het DWC moeten worden uitgevoerd.

» **Beheer**

- » Een planning maken van alle projecten. Administratieve en financiële follow-up.
- » Voorbereiding en promotie van dossiers met betrekking tot het opzetten van projecten (aanbestedingsprocedures, openbare aanbestedingen, enz.).
- » Vertegenwoordigen van de gemeente op de verschillende bijeenkomsten.
- » Het college van burgemeester en wethouders en de gemeentelijke diensten regelmatig op de hoogte brengen over de voortgang van de verschillende projecten.
- » Informatie verzamelen over lopende initiatieven en projecten in de perimeter en omgeving.

» **Relatie met de bevolking**

- » Organisatie van AV's en KC evenals mogelijke werkgroepen of veldbezoeken.
- » Efficiënt verspreiden van informatie onder het publiek in elke fase van het proces.
- » Tijdens openbare onderzoeken: de bevolking de nodige informatie verstrekken voor een goed begrip van de projecten.

» **Relatie met de regio**

- » Bestuursvergaderingen voorbereiden en opvolgen in samenwerking met de politieke en

technische functionarissen van de gemeente.

- » Regelmatige contacten onderhouden met de verantwoordelijken van het Gewest.
- » Regelmatig communiceren over de stand van de vorderingen en de nodige documenten bezorgen aan de regionale dienst voor stadsvernieuwing voor het vrijgeven van de subsidies.
- » Controle van het programma met mogelijke herziening ervan tijdens het 2e jaar van het DWC.
- » Uitvoeren van een eerste evaluatie van de uitvoering en voortgang van goedgekeurde projecten tijdens het eerste jaar van implementatie van het DWC.
- » Opstellen van de periodieke rapporten waarin de verordening voorziet.

DOELGROEP(EN)

- » De inwoners.
- » Buurtverenigingen.
- » Ontwerpbureaus.
- » Ondernemers.
- » De eigenaars.
- » De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, gewestelijk of zelfs federaal niveau.

DOELSTELLING(EN)

- » Coördinatie van alle acties en operaties in het kader van het DWC.
- » Globaal budgetbeheer.
- » Algemeen planningsbeheer.
- » Aansturing van het implementatieteam van het DWC.
- » Interface en referentie tussen de verschillende actoren van een DWC (gewest, gemeente, inwoners en gebruikers van de wijk).
- » Ontwikkelen van beheerplannen voor toekomstige voorzieningen.
- » Zoeken en follow-up van aanvullende subsidies.
- » Afstemming met het participatiebureau.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Profiel in overeenstemming met de functie
- » Regelmatige en actieve communicatie dicht bij de burger.
- » Verspreiding van informatie binnen de wijk.
- » Uitvoeren van de verschillende operaties met inachtneming van de gestelde doelstellingen en toepassing van de procedures voor overheidsopdrachten binnen de gestelde termijn.

PROJECTDRAGER(S)

⇒ Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ De bewoners, verenigingen, adviesbureaus, ondernemers, eigenaars. De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, gewestelijk of zelfs federaal niveau.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL OU BUREAU D'ETUDE	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
-	4.777 €	413.223 €	-
TOTAAL BTWC			
420.000 €			

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		420.000 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	420.000 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

BEDRAG INCL. BTW	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
420.000 €	40.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	20.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2021	PROJECTLEIDER AANWERVEN. OPVOLGING VAN HET BASISDOSSIER. OPVOLGING VAN REEDS GETROFFEN STUDIES IN HET VOORBEREIDINGSJAAR.
2022	COÖRDINATIE VAN HET DWC. TOT STAND BRENGEN VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENST.
2023	COÖRDINATIE VAN HET DWC. TOT STAND BRENGEN VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENST EN WERKEN. AANPASSINGSVOORSTEL VAN HET PROGRAMMA.
2024	COÖRDINATIE VAN HET DWC. TOT STAND BRENGEN EN OPVOLGING VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENST EN WERKEN. OPVOLGING VAN DE EERSTE WERVEN. ONTWIKKELING VAN BEHEERPLANNEN.
2025	COÖRDINATIE VAN HET DWC. OPVOLGING VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN EN WERKEN OPVOLGING VAN WERVEN. VOLTOOIING VAN BEHEERPLANNEN.
2026	COÖRDINATIE VAN HET DWC. OPVOLGING VAN DE OPENBARE OPDRACHTEN VAN DIENST EN WERKEN. OPVOLGING VAN WERVEN. VOLTOOIING VAN BEHEERPLANNEN.
2027	COÖRDINATIE VAN HET DWC. OPVOLGING VAN DE OPENBARE OPDRACHTEN VAN DIENST EN WERKEN. OPVOLGING VAN WERVEN. VOLTOOIING VAN BEHEERPLANNEN.
2028	AFRONDING VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN EN WERKEN. AFWERKING VAN BOUWPLAATSEN.

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

De implementatie van een DWC is een zeer complexe operatie.

De moeilijkheden van de 'baksteenoperaties' van dit DWC worden versterkt door de noodzaak om land aan te kopen.

Daarom is het noodzakelijk om een technisch coördinator met uitstekende kennis van de verschillende aspecten van een openbaar project (aanbesteding, administratief, grondverwerving, stedenbouw, vergunningen, enz.) aan het team toe te voegen.

PROJECTBESCHRIJVING

» **Algemeen**

- » De technisch coördinator vervult de rol van projecteigenaar namens de gemeente Koekelberg.
- » Zijn prioritaire missie bestaat uit het garanderen van de goede ontwikkeling van de verschillende ontwikkelingsprojecten (gebouwen en openbare ruimtes) in het kader van het DWC.

» **Belangrijkste taken**

- » De technisch coördinator is verantwoordelijk voor de coördinatie op technisch niveau van vastgoedprojecten en projecten op de openbare ruimte van het DWC. Deze afstemming gebeurt in nauwe samenwerking met de projectmanager van het DWC.
- » Afstemming met de verschillende gemeentelijke en regionale diensten voor de uitvoering van de projecten van het DWC.
- » Afstemming met de aanbestedende diensten en ontwerpbureaus van de verschillende projecten.
- » Vertegenwoordiging van de gemeente bij de vergaderingen van de coördinatiecommissies.
- » Opstellen van speciale specificaties (technische en administratieve clausules voor bouwcontracten en andere studies, administratieve clausules voor opdrachten voor werken).
- » Opstarten en opvolgen van openbare aanbestedingsprocedures.
- » Opstellen van rapporten aan het college en aan de gemeenteraad ter goedkeuring van contractdocumenten.
- » Toezicht op de contracten voor architectuur en werken, opstellen van rapporten aan het College

voor de validatie van de verschillende fasen (voorproject, stedenbouwkundige vergunning, uitvoeringsdossier, enz.).

- » Evaluatie en budgettaire opvolging van lopende projecten, inclusief bijbehorende administratieve taken (notulen van vergaderingen, beraadslagingen in College en Raad, uitnodigingen tot facturering, actualisering van begrotingstabellen, enz.).
- » Follow-up en regelmatige actualisering van de planning van de activiteiten.
- » Bijstand aan andere projectmanagers.
- » Follow-up van de werven.

DOELGROEP(EN)

- » De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, gewestelijk of zelfs federaal niveau.
- » Ontwerpbureaus.
- » Ondernemers.
- » De eigenaars.

DOELSTELLING(EN)

- » Opstellen en opvolgen van overheidsopdrachten en ontwikkelingen in dossiers.
- » Permanente afstemming met de projectleider van het DWC en het gemeentebestuur.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Uitstekend vermogen om verschillende projecten te coördineren.
- » Bekwaam om te anticiperen en te plannen.
- » Bekwaam om in een team te werken en verschillende belanghebbenden binnen een project te coördineren.
- » Bekwaam om openbare aanbestedingsprocedures uit te voeren.
- » Goede kennis (of bereid om deze te verwerven) van de institutionele, sociologische en stedelijke context van Brussel.
- » Goede kennis (of bereid om deze te verwerven) van het functioneren van gemeentelijke procedures.
- » Autonomie op het werk, bekwaam om informatie op te zoeken, bereid om te leren.

PROJECTDRAGER(S)

⇒ Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ De bewoners, verenigingen, adviesbureaus, ondernemers, eigenaars. De verschillende openbare diensten op gemeentelijk, gewestelijk of zelfs federaal niveau.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL OU BUREAU D'ETUDE	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
-	-	300.000 €	-
TOTAAL BTWC			
300.000 €			

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		300.000 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	300.000 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

BEDRAG INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2025	2027	2028
300.000 €	-	35.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	25.000 €

FASERING

JAAR	BESCHRIJVING
2022	-
2023	TECHNISCHE COÖRDINATOR AANWERVEN. OPVOLGING VAN REEDS GETROFFEN STUDIES IN HET VOORBEREIDINGSJAAR.
2024	TOT STAND BRENGEN VAN AANKOOP. TOT STAND BRENGEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENST IN VERBAND MET PROJECTDRAGER DWC.
2025	REALISATIE VAN AANKOOP TOT STAND BRENGEN VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENST EN WERKEN IN VERBAND MET PROJECTDRAGER DWC.
2026	REALISATIE VAN AANKOPEN GELINKT AAN DE AANPASSING VAN HET PROGRAMMA TOT STAND BRENGEN EN OPVOLGING VAN DE OVERHEIDSOPDRACHTEN VAN DIENST EN WERKEN. OPVOLGING VAN DE EERSTE WERVEN. ONTWIKKELING VAN BEHEERPLANNEN.
2027	OPVOLGING VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN EN WERKEN. OPVOLGING VAN WERVEN. VOLTOOIING VAN BEHEERPLANNEN.
2028	OPVOLGING VAN OVERHEIDSOPDRACHTEN EN WERKEN. OPVOLGING VAN WERVEN. VOLTOOIING VAN BEHEERPLANNEN.

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

De ervaring van eerdere DWC leert dat de goede vooruitgang voornamelijk afhangt van de steun voor acties die worden uitgevoerd door de actoren in het veld, de bestaande verenigingen die al een publiek hebben verworven.

De wijk zal het toneel zijn van een groot aantal bouwswerken en het is belangrijk om de bevolking te informeren over wat er in hun omgeving gebeurt.

Naast de discussiemomenten, ontmoetingen en de jaarlijkse projectoproep is het ook essentieel om burgerparticipatie-initiatieven te organiseren, zodat het publiek zijn mening kan geven en zich de verschillende beoogde operaties kan toe-eigenen. Velen van hen voorzien ook expliciet in de betrokkenheid van de burger bij het definiëren van doelstellingen en het ontwerpen van projecten.

Gezien de verwachtingen en burgerbetrokkenheid in de buurt, is het tot stand brengen van een echte algemene participatieve dynamiek in projecten van het DWC een van de hefbomen die dit DWC tot een succes zal maken.

PROJECTBESCHRIJVING

Het betreft de totstandbrenging van een effectieve coördinatie van sociaal-economische acties (**-sectie 5-**) en participatieve acties (**-sectie 6-**).

De sociaaleconomische acties van het DWC zijn talrijk en vereisen nauwkeurige follow-up. Ze zijn onderverdeeld in twee hoofdcassen:

- » Oproep voor projecten voor lokale verenigingen;
- » Huisvestingsbalie voor toegang tot premies.

Naast deze acties zijn er acties voor burgerparticipatie, met jaarlijkse oproepen voor projecten die gecoördineerd moeten worden in het DWC.

DOELGROEP(EN)

- » Bewoners van de wijk.
- » Jongeren van de wijk.
- » Gebruikers van de wijk.
- » Projectleiders.
- » Buurtverenigingen en wijkcomités.
- » Gemeentelijke en regionale partners.
- » De pers.

DOELSTELLING(EN)

- » Het aanwerven van een coördinator vanaf het begin van het DWC zal een snelle lancering van sociaal-economische acties garanderen
- » Deze functie identificeert en ondersteunt de lokale verenigingen die zijn geselecteerd in de oproep tot het indienen van projecten.
- » Deze functie maakt het mogelijk om publieke projecten in het kader van sociaaleconomische acties te volgen.
- » Deze functie maakt het mogelijk om jaarlijks een oproep te lanceren voor projecten bestemd voor bewoners, buurtcomités en verenigingen met als thema de verbetering van de gezelligheid en de verfraaiing van de buurt. Zo kunnen projecten in de loop van de vier jaar ontstaan en de middelen vinden om zich op schaal te ontwikkelen en voor bewoners die geïnteresseerd zijn in de gecreëerde dynamiek.
- » Deze functie maakt het mogelijk om jaarlijks een oproep te lanceren voor projecten gericht op jongeren in de buurt.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Profiel in overeenstemming met de functie
- » Coördinatie van de informatie, communicatie en deelname aan alle acties met betrekking tot het DWC gedurende de vier jaar van uitvoering.
- » Meehelpen om de troeven van de wijk te promoten.
- » Presentatie van activiteiten die zijn aangepast aan de doelgroep voor een beter begrip van de veranderingen die zullen plaatsvinden en van de problemen rond de projecten.
- » Organisatie van evenementen gericht op het versterken van de participatie van alle stakeholders in de buurt en cohesie.
- » Ontwikkeling van communicatiemiddelen om al deze opdrachten uit te voeren: diverse publicaties, aanwezigheid op het kantoor in de wijk, acties op het terrein ...

PROJECTDRAGER(S)

⇒ Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing

BEOOGDE PARTNER(S)

⇒ Bewoners, jongeren uit de buurt, sociaal-economische projectpromotor(en), verenigingen, gemeentelijke diensten, regionale diensten.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN EN BUDGETVERDELING

MATERIAAL EN INVESTERING	OPERATIONELE KOSTEN	PERSONEEL OU BUREAU D'ETUDE	HUUR VAN LOKAAL OF TIJDSDEEL
-	-	200.000 €	-
TOTAAL BTWC			
200.000 €			

UITSPLITSING VAN BEGROTINGSMIDDELEN		
DEEL DWC		200.000 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	100 %	200.000 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	0 %	- €

INDELING PER JAAR

BEDRAG INCL. BTW	2022	2023	2024	2025	2026
200.000 €	32.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	24.000 €

FASERING

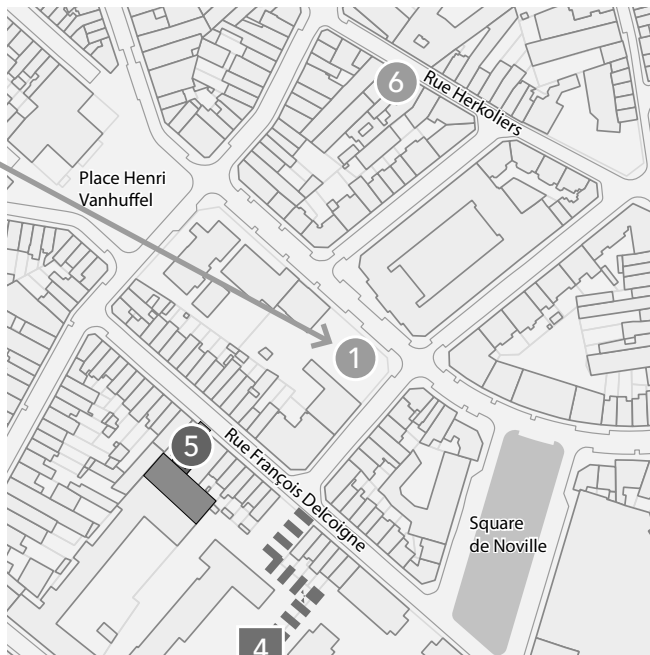
JAAR	BESCHRIJVING
2022	AANWERVEN VAN COÖRDINATOR, LANCERING VAN SOCIAAL-ECONOMISCHE ACTIES COÖRDINATIE, ADMINISTRATIEVE OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN DRAGER(S) VAN HET PROJECT JAARLIJKS PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES
2023	COÖRDINATIE, ADMINISTRATIEVE OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN DRAGER(S) VAN HET PROJECT LANCERING JAARLIJKSE PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES
2024	COÖRDINATIE, ADMINISTRATIEVE OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN DRAGER(S) VAN HET PROJECT LANCERING JAARLIJKSE PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES
2025	COÖRDINATIE, ADMINISTRATIEVE OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN DRAGER(S) VAN HET PROJECT LANCERING JAARLIJKSE PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES
2026	COÖRDINATIE, ADMINISTRATIEVE OPVOLGING EN BEGELEIDING VAN DRAGER(S) VAN HET PROJECT LANCERING JAARLIJKSE PROJECTOPROEP - OPVOLGING EVALUATIE VAN DE ACTIES

7. RESERVEACTIES

CREATIE VAN 12 WONINGEN EN EEN KINDERDAGVERBLIJF MET 49 PLAATSEN OP GEMEENTELIJKE GROND

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Terrein gelegen op de hoek van de Veiligheidsstraat - Émile Sergrijselsstraat
PERCELEN	254Z
BESTAANDE SITUATIE	Bouwgrond te ontwikkelen met toegang tot parking
OPPERVLAKTE	± 855 m ² op de grond
EIGENAAR	Gemeente Koekelberg
GBP	Woongebied
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 2.200 m ²
BOUWPROFIEL	G+3
INHOUD	12 woningen en kinderdagverblijf 49 plaatsen



BEVINDINGEN EN DRIJVEREN

- De bouwgrond gelegen op de hoek van de Veiligheidsstraat en de Émile Sergrijselsstraat is een gemeentelijke grond te ontwikkelen met een toegang tot de parking onder de kinderdagverblijf Pilouk. Dit is een stedenbouwkundige afwijking die de komende jaren moet worden aangepakt.
- De wijk heeft niet voldoende plaatsen in de kinderopvang.
- Het kinderdagverblijf Bonhommett aan de Schmitzstraat 13 biedt onderdak aan 42 kinderen in problematische omstandigheden (kleine lokalen, gebrek aan kwalitatieve buitenruimtes, afwezigheid van kantoren en comfortabele infrastructuur voor personeel, afwezigheid van slaapplekken in de afdelingen, enz.)

PROJECTBESCHRIJVING

Om het gebrek aan huisvesting en infrastructuur voor jonge kinderen te compenseren, zal dit enorme bouwperceel plaats bieden aan 12 wooneenheden en een kinderdagverblijf met 49 plaatsen.

Door deze operatie zet de gemeente een centrum voor jonge kinderen (in de nabijheid van de kinderdagverblijf Pilouk) en nieuwe gemeentelijke huisvesting op.

De kinderdagverblijf Bonhommett kan naar deze nieuwe locatie worden verplaatst en het gelijkvloers vrijmaken van het Schmitz-gebouw 13.

DOELGROEP(EN)

- Bewoners van de wijk
- Gezinnen die plaatsen zoeken voor kinderopvang.

DOELSTELLING(EN)

- Creëren van gemeentelijke huisvesting.
- Creëren van nieuwe plaatsen voor kinderopvang.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Opstellen van een overheidsopdracht voor de volledige operatie.
- De BMA integreren in het proces.
- Rekening houden met de parking van het politiebureau die momenteel op het perceel staat.
- Rekening houden met de oprit naar de parking onder de kinderdagverblijf Pilouk.



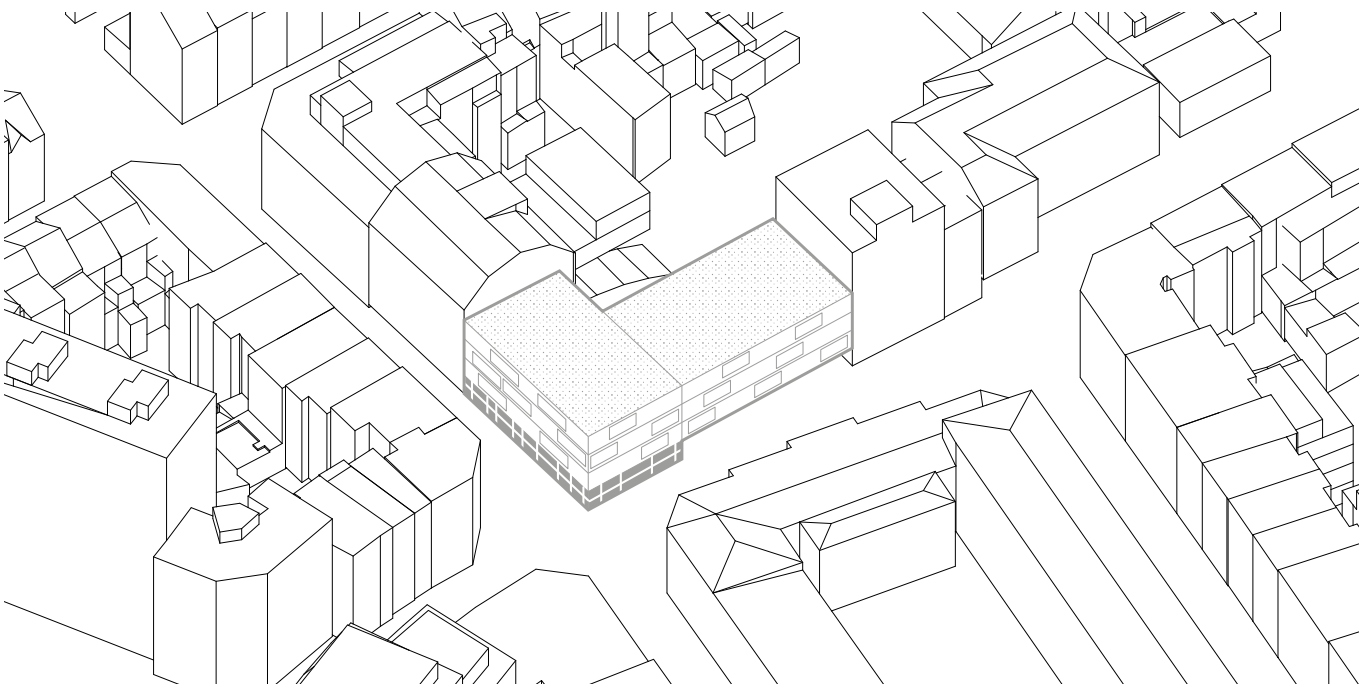
PROJECTDRAGER(S)

⇒ Gemeente Koekelberg

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

⇒ ONE
⇒ Kind en Gezin

PROGRAMMATISCH BEELD VAN DE OPERATIE



VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
BOUW VAN 12 WONINGEN EN EEN KINDERDAGVERBLIJF MET 49 PLAATSEN	± 2.200 M ²		7.700.000 €
TOTAAL	± 2.200 M ²	2.500 €/M ² incl. BTW	7.700.000 €

CREATIE VAN 9 WONINGEN OP GEMEENTELIJKE EIGENDOM GELEGEN IN HET BOUWBLOK NEEP-STEPMAN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Stepmanstraat 13
PERCELEN	152/04P2
BESTAANDE SITUATIE	Afgebrand gebouw met ingestort dak
OPPERVLAKTE	± 565 m ² op de grond
EIGENAAR	Gemeente Koekelberg
GBP	Zeer gemengd gebied
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Valt niet onder een actieve perimeter

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 993 m ²
BOUWPROFIEL	G+4
INHOUD	± 9 woningen waarvan 2 transithuisvestingen



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- » Het gebouw gelegen aan de Stepmanstraat 13 was het onderwerp van een overname door de gemeentelijke diensten.
- » Het is een totaal vervallen gebouw waarvan het dak is ingestort, dit heeft een groot gat achtergelaten in het bouwblok NEEP-Stepman.
- » Via het SB-programma is door de gemeentelijke diensten een operatie voor huisvesting opgezet zonder dat de hele operatie gefinancierd was.
- » SB-subsidieaanvraag - As 1 ingevoerd eind 2021 of begin 2022.

PROJECTBESCHRIJVING

Om de woningbouw in de wijk te ondersteunen, zal het DWC de nodige budgettaire aanvullingen kunnen voorzien voor de volledige inrichting van de operatie van de woningbouw op Stepman 13.

Dit budget wordt vrijgegeven bij het wegvallen van operatie(s) **13A** en **13B**.

DOELGROEP(EN)

- » Bewoners van de wijk
- » Mensen die woningen zoeken in de buurt.

DOELSTELLING(EN)

- » Creëren van gemeentelijke huisvesting.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Opstellen van een overheidsopdracht voor de volledige operatie.
- » De BMA integreren in het proces.



PROJECTDRAGER(S)

⇒ Gemeente Koekelberg



BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

⇒ parking.brussels (voor de aanleg van een fietsenstalling op het gelijkvloers)

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIIEEL PLAN

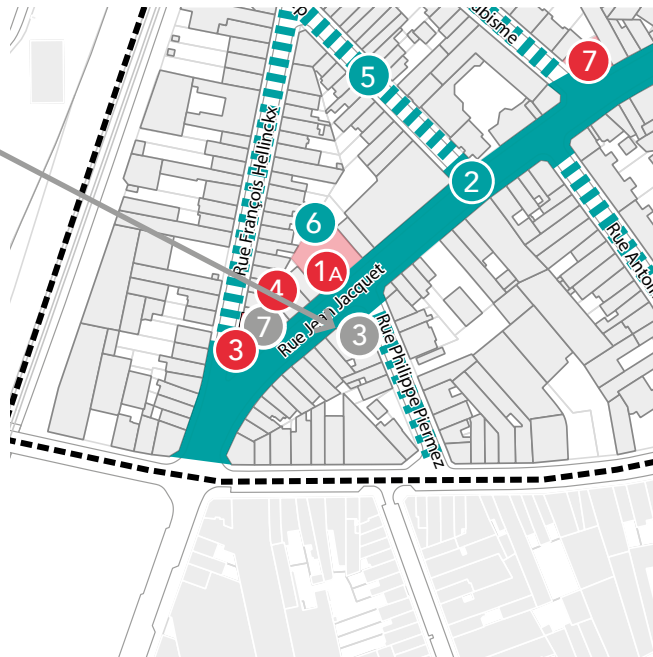
OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
±9 WONINGEN WAARVAN 2 TRANSIT			2.880.000 €

BEGROTINGSVERDELING			
DEEL DWC (AFHANKELIJK VAN DE UITVOERING VAN DE OPERATIES 1.3A EN/OF 1.3B)			1.367.406 €
DEEL SB			1.230.666 €
ANDER DEEL (TE BEPALEN)			136.741 €

AANKOOP VAN BOUWRIJP TE MAKEN GROND EN BOUW VAN ± 5 WOONEENHEDEN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Hoek Piermez - Jacquet
PERCELEN	158W
BESTAANDE SITUATIE	Bouwrijp te maken grond
OPPERVLAKTE	± 175 m ² op de grond
EIGENAAR	Privé
GBP	Gemengd
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Niet gedekt door een actieve zone

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
BETROKKEN GEBIED	Eengezinswoning van ± 180 m ² 3 appartementen van ± 130 m ² 1 appartement van ± 80 m ²
BOUWPROFIEL	G+4
INHOUD	Creëren van minimaal 5 woningen waarvan één eengezinswoning



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- Het braakliggende terrein op de hoek van de Piermezstraat en Jacquetstraat is problematisch voor de wijk en haar imago.
- De wijk kampt met een gebrek aan woningen. De demografische druk blijft de prijs van goederen verhogen.

PROJECTBESCHRIJVING

De operatie heeft tot doel een aankoop te doen die de creatie van nieuwe grote wooneenheden mogelijk maakt.

De operatie kan als volgt worden opgezet:

1. de gemeente verworft of onteigent het bouwrijp te maken perceel (via het DWC);
2. de gemeente stelt het onroerend goed voor openbare verkoop ter beschikking volgens de elementen die voorkomen in de omzendbrief 'investeerders' van 6/12/2018 voor het DWC;
3. exploitanten die geïnteresseerd zijn in de overname van het onroerend goed, worden uitgenodigd om zich kenbaar te maken en een bod in te dienen als onderdeel van de openbare verkoop; de uitbater die het onroerend goed koopt, verbindt zich ertoe een nieuw wooncomplex te ontwikkelen dat zal voldoen aan de regels van de GSV en er woningen zal

aanbieden (geconventioneerend en/of sociaal gelijkgesteld volgens de regels van de ordonnantie).

Met deze koop- en wederverkoopoperatie, wordt als doel gesteld nieuwe grootschalige woningen te realiseren speciaal voor gezinnen.

In detail, gezien de afmetingen van het terrein (± 175 m² vloeroppervlak) en de afmetingen van de constructies rond de site (G+2+Dak en G+3), kan gestreefd worden naar de constructie van:

- 1 eengezinswoning van ± 180 m² op 4 niveaus (G+3) naast het huis aan de Piermezstraat 5;
- 3 appartementen van ± 130 m² op de hoek Jacquet – Piermez (gelijkvloers - G+1 - G+2);
- 1 appartement van ± 80 m² met terras in G+3

Potentiële initiatiefnemers zijn actoren die de capaciteit hebben om een project van deze omvang en complexiteit uit te voeren. Potentiële initiatiefnemers zullen de mechanismen voor koop en wederverkoop van DWC moeten kennen.



DOELGROEP(EN)

- Bewoners van de wijk.
- Gezinnen op zoek naar grotere woningen.

DOELSTELLINGEN

- Braakliggend terrein weer op de markt brengen om grote, hoogwaardige woningen te ontwikkelen.
- Voorbeeldwoningen ontwikkelen op het gebied van energieprestaties.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Clausules opnemen in de doorverkoop met de organisatie van opdracht voor diensten voor de hele operatie.
- De BMA in het proces integreren.
- Het succes van deze operatie hangt samen met de aankoop van de onbebouwde grond (of via een onteigening).
- De inhoud volgen van de Ministeriële omzendbrief betreffende de duurzame wijkcontracten m.b.t. 'investeerdersoperaties' van 6/12/2018 voor het volledige bedrag van de operatie.

PROJECTDRAGER(S)

-VIA OPENBARE VERKOOP-

- Potentiële initiatiefnemers zijn actoren die de capaciteit hebben om een project van deze omvang en complexiteit uit te voeren.
- Potentiële initiatiefnemers zullen de koop en wederverkoopmechanisme van het DWC moeten kennen.

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

- Gemeente Koekelberg
Dienst openbare werken
Investeringscel voor stadsvernieuwing

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

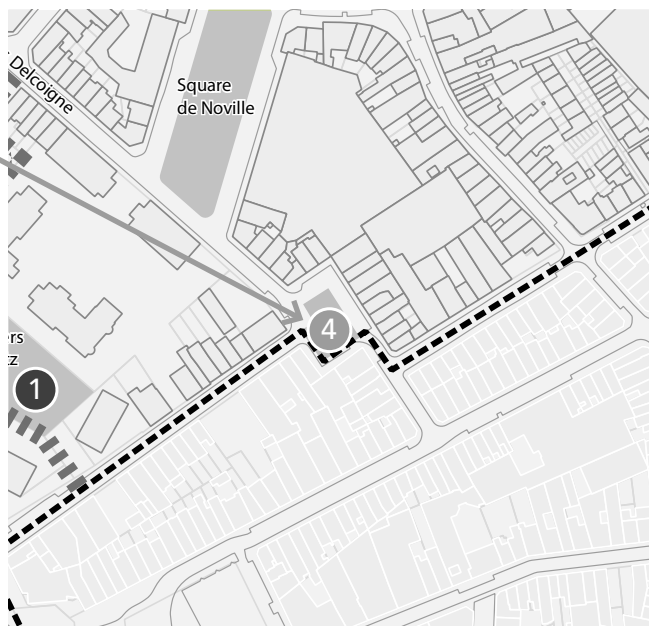
OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
VOORAFGAANDE OPDRACHTEN			± 238.875 €
WEDERVERKOOP AAN 100% VIA PUBLIEKE VERKOOP			± 140 000 €
TOTAAL	± 175 M ²		± 98.875 €

UITSPLITSING VAN DE BEGROTINGSMIDDELEN			
DEEL DWC			± 98.875 €
→ DEEL BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	90 %		± 88.988 €
→ DEEL GEMEENTE KOEKELBERG	10 %		± 9.888 €

INRICHTING VAN EEN DEEL VAN HET VAN HOEGAERDEPLEIN

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
BETROKKEN OPENBARE RUIMTE	Van Hoegaerdeplein
ID URBIS	3096611 • 11081046 • 11081036 • 11081042
STAAT IN DE BESTAANDE SITUATIE	Openbare ruimte in goede staat. Verharde inrichtingen. Weinig plaats voor actieve mobiliteit. Parkeerplaatsen.

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	+/- 500 m ²
INHOUD	Rustgevende inrichtingen in combinatie met voorzieningen voor jongeren van de wijk



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

De huidige situatie:

- » Dit plein werd ingericht als onderdeel van het WC Vanhuffel. Veel parkeergelegenheid in de openbare ruimte.
- » De garage aan de Vermicellifabriekstraat is te koop en zou het voorwerp kunnen zijn van een operatie in het kader van het DWC Zwarte Vijvers. Operatie gericht op jongeren van de wijk en op het Huis van Welzijn.

PROJECTBESCHRIJVING

Het project heeft tot doel:

- » Herinrichting van het Van Hoegaerdeplein, zodat de openbare ruimte beter verdeeld wordt
- » Creëren van een dynamisch voorplein voor voetgangers voor de operatie gefinancierd door het DWC Zwarte Vijvers

DOELGROEP(EN)

- » Buurtbewoners.
- » Jongeren uit de buurt

DOELSTELLINGEN

- » Buurtplein in combinatie met de intergemeentelijke jeugduitrusting

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- » Opvolging van de opzet van de operatie met het DWC Zwarte Vijvers gezien de bijbehorende karakter (openbare ruimte + voorziening voor de buurt)



PROJECTDRAGER(S)

⇒ Gemeente Koekelberg.

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

⇒ Gemeente Molenbeek
 ⇒ Ajm-Vmj - D'Broej
 ⇒ parking.brussels

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
ERELOON STUDIES + BTW STUDIES 21%			11 750 €
OPMETING LANDMETER			1.037 €
INRICHTING VAN EEN DEEL VAN HET VAN HOEGAERDEPLEIN	± 500 M ²	± 175 €/M ² excl. BTW	87.500 €
INRICHTINGEN BTW 21%			17.375 €
PRIJSHERZIENING 10%			10.588 €
TOTAAL	± 500 M ²	± 235 €/M ² incl. BTW	129.250 €

BUURTPARK MET SPEELTUIN IN HET BOUWBLOK NEEP – STEPMA

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
BETROKKEN OPENBARE RUIMTE	Bouwblok Neep – Stepman
PERCEEL	B125T
STAAT IN DE BESTAANDE SITUATIE	Bouwblok met veel openbare eigendommen

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	+/- 330 m ²
INHOUD	Inrichting van een buurtpark met speeltuin



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

De buurt mist lokale openbare ruimtes.

Het bouwblok Neep-Stepman heeft talrijke mogelijkheden op het gebied van landgoed die het onderwerp zullen zijn van een uitgebreid masterplan met het oog op het structureren en rationaliseren van het gebruik van dit blok.

PROJECTBESCHRIJVING

In lijn met de werken uitgevoerd via het masterplan (zie blad 1.2) en in link met de oprichting van een jeugdhuis (blad 1.2A) binnen dit bouwblok, het project beoogt een buurtpark te creëren dat plaats zal bieden aan een speeltuin aangepast aan de kinderen van de wijk.

DOELGROEP(EN)

⇒ De kinderen in de wijk.

DOELSTELLINGEN

- ⇒ Behalen van de doelstellingen van Leefmilieu Brussel die de oprichting van twee speeltuinen vóór 2025 bepaalt om aan de zeer sterke vraag in de wijk te voldoen
- ⇒ Een gezamenlijke operatie opzetten met het jeugdhuis van het bouwblok Neep – Stepman (zie blad 1.2A).

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- ⇒ Zorgen voor een coherente opzet tussen het masterplan (blad 1.2), het jeugdhuis (blad 1.2A) en het buurtpark met speelplaats.



PROJECTDRAGER(S)

⇒ Gemeente Koekelberg

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

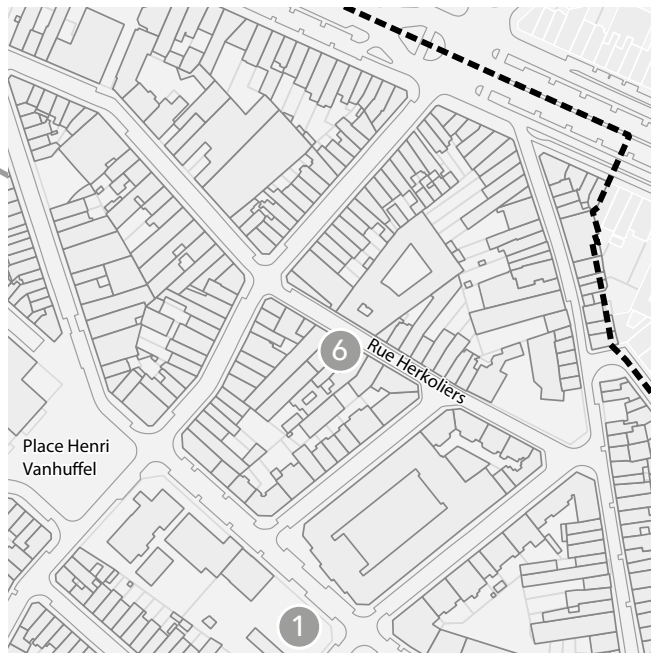
⇒ Cel van het speeln netwerk van Leefmilieu Brussel

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
INRICHTING VAN EEN DEEL VAN HET NEEP-STEPMAN BOUWBLOK TOT EEN BUURTPARK MET RECREATIEVOORZIENINGEN	± 330 M ²	± 238 €/M ² excl. BTW	77.540 €
INRICHTINGEN BTW 21%			16.493 €
PRIJSHERZIENING 10%			9.503 €
TOTAAL	± 330 M ²	± 321 €/M ² incl. BTW	104.930 €

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Herkoliersstraat 38
PERCELEN	251K
BESTAANDE SITUATIE	Privé gebouw te koop
OPPERVLAKTE	590 m ² volgens de CAB
EIGENAAR	Privé
GBP	Gemengde zone
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Leopold II - Deel C
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Niet gedekt door een actieve zone

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	314 m ² volgens Aankoopcomité (3 woningen) 276 m ² volgens Aankoopcomité (hangar om te bouwen tot buitenruimte)
BOUWPROFIEL	G+3
INHOUD	3 woningen van 100m2 en een buitenruimte



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- Het pand aan de straat biedt woonruimte die direct in gebruik kan worden genomen en waarvan de gemeente snel eigenaar kan worden.
- De hangar aan de achterkant zou gesloopt kunnen worden om een groene ruimte te creëren.

PROJECTBESCHRIJVING

Om het gebrek aan woningen te compenseren, zou dit gebouw door de gemeente kunnen worden gekocht via DWC-financiering om te zorgen voor een toename van het aanbod van gemeentelijke woningen tegen betaalbare prijzen.

In dit pand aan de straat zijn 3 gerenoveerde woningen met een oppervlakte van elk ± 100 m².

Het achterste deel van het perceel zal moeten worden gesloopt om meer groen in dit over bebouwde bouwblok in te voeren.

DOELGROEP(EN)

- Bewoners van de wijk
- Gebruikers van de wijk.

DOELSTELLING(EN)

- Creëren van gemeentelijke huisvesting.
- Creëren van een groene ruimte binnen in een bouwblok

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- Aankoop van het gebouw.



PROJECTDRAGER(S)

⇒ Gemeente Koekelberg

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)

⇒ Log'Iris

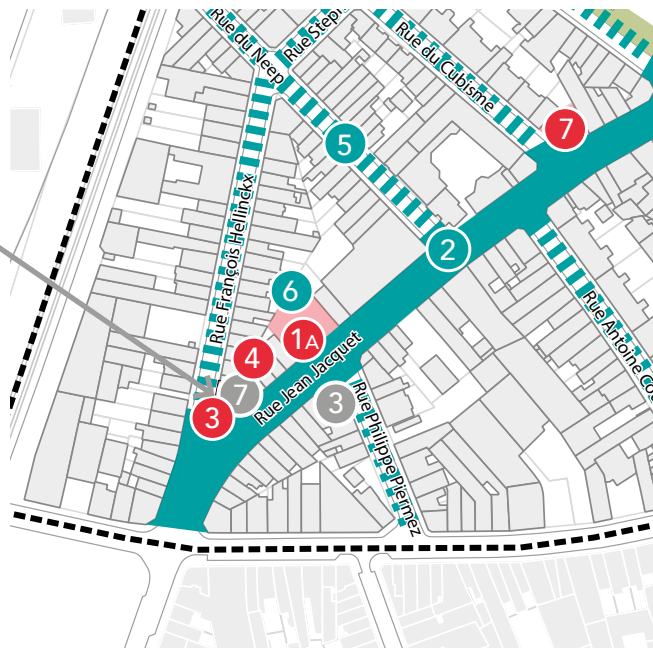
VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIEEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
AANKOOP EN BOUW VAN 3 WONINGEN EN 1 VOORZIENING VOOR DE BUURT			1.582.000 €
TOTAAL			1.582.000 €
BEGROTINGSVERDELING			
DEEL DWC	100 %		1.582.000 €
ANDERE DEEL (BRON NOG TE BEPALEN)			

AANKOOP VAN EEN GEBOUW VOOR DE OPRICHTING VAN EEN MEDISCH CENTRUM IN DE WIJK EN ± 1 GEMEENTELIJKE HUISVESTING

BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Jean Jacquetstraat 61
PERCELEN	158/02F7
BESTAANDE SITUATIE	Leeg en vervallen gebouw
OPPERVLAKTE	± 55 m ² op de grond ± 165 m ² vloer
EIGENAAR	Privé
GBP	Woongebied
RPA	Valt niet onder een actieve perimeter
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BOUWVERGUNNING	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter
BODEMINVENTARIS	Categorie 4

BESCHRIJVING VAN HET PROGRAMMA	
OPPERVLAKTE BETROKKEN BIJ HET PROJECT	± 165 m ²
BOUWPROFIEL	G+2
INHOUD	Medisch centrum en 1 gelijkgestelde sociale woning



BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Grenzend aan het tankstation aan de Jean Jacquetstraat 63 bevindt zich een gebouw in slechte staat met ook hier een inactief gelijkvloers.

Deel uitmakend van dezelfde logica van degradatie van het imago van de ingang van de gemeente, is het ook noodzakelijk om dit gebouw aan te pakken.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

In het kader van de ontwikkeling van de openbare ruimte aan de Jean Jacquetstraat (zie fiche 2.2), beoogt deze operatie de herkwalificatie van het gebouw aan de Jean Jacquetstraat 61, dat deel uitmaakt van de ingang van de gemeente en de wijk een negatief beeld geeft (63-61-59). Daarin moet verbetering komen.

Het project omvat een aankoop voor de ontwikkeling van het medisch centrum van 180 m² (125 m² op nr. 63 en 55 m² op nr. 61). Het gelijkvloers van de gebouwen aan de Jean Jacquetstraat 61-63 krijgt op die manier een functie toegewezen die nuttig is voor de inwoners en de wijken.

Op de verdiepingen worden gemeentelijke woningen ingericht of gebouwd en aangeboden tegen een sociale huurprijs of daaraan gelijkgesteld. In detail:

➤ een duplex van ± 110 m² op de G + 1 en G + 2.

PROJECTDRAGER(S)

- Gemeente Koekelberg
- Dienst openbare werken
- Cel investeringen voor stedelijke herwaardering

BEOOGDE SAMENWERKING(EN)



DOELGROEP(EN)

- ⇒ Buurtbewoners.
- ⇒ Buurtgebruikers.
- ⇒ Gezinnen op zoek naar grote woningen.

DOELSTELLINGEN

- ⇒ Verbeteren van het imago van de wijk en de ingang van de gemeente.
- ⇒ Inactief gelijkvloers toewijzen aan functies die nodig en nuttig zijn voor de wijk.
- ⇒ Creëren van nieuwe gemeenschappelijke woningen voor gezinnen.

VOORWAARDE(N) VOOR SUCCES

- ⇒ Opstellen van een opdracht voor diensten voor de gehele operatie.
- ⇒ De BMA integreren in het proces.
- ⇒ De be.sustainable-strategie van Leefmilieu Brussel integreren in het project om duurzaamheidsuitdagingen te realiseren.

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIËEL PLAN

OPDRACHT	OPPERVLAKTE	PRIJS/M2	PRIJS
VOORAFGAANDE OPERATIES			374.000 €
OPMETING LANDMETER			793 €
ONKOSTENVERGOEDING 0,8%			4.984 €
STUDIEKOSTEN 14% (ARCH. ST. SB. EPB. GT.)			22.650 €
BTW STUDIES 21%			4.757 €
WERKEN EN VERBOUWINGEN IN HET GEBOUW	± 165 M ²	970 €/M ² HT	160.000 €
BTW 6%			32.600 €
VERZEKERING 2,5%			4.000 €
LASTENBOEK 2,4%			3.840 €
PRIJSHERZIENING 10%			19.360 €
TOTAAL	± 165 M ²	3.806 €/M ² TTC	627.984 €

BIJLAGEN

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIEEL PLAN

Vastgoedoperaties

n°		Adres	Naam van de operatie/actie	Type operatie	Totaal bedrag
1A		Jean Jacquetstraat, 45	Kinderdagverblijf met 49 plaatsen	Voorzieningen	3 241 088 €
1B	OP TE STARTEN	Bonhommet • Schmitzstraat 13	Inrichting Bonhommet	Buurtvoorziening	112 500 €
2	BETROKKEN	Neep—Stepman bouwblok	Masterplan	Studie	100 000 €
2A			Jeugdhuis	Buurtvoorziening	476 168 €
2B	GEMENGDE		Tijdelijke bezetting Neepstraat	Voorzieningen	283 109 €
2C	BETROKKEN		Rationalisatie van de ruimtes van het sportcentrum Victoria	Voorzieningen	TE BEPALEN
2D	BETROKKEN		Uitbreiding van het sportcentrum Victoria	Voorzieningen	10 000 000 €
3		Jean Jacquetstraat, 63	Medisch centrum en 2 sociale woningen	Voorziening / Woningen	1 416 423 €
4		Jean Jacquetstraat, 59	4 woningen	Buurtvoorziening	1 447 598 €
5	GEMENGDE	Cadol • François Delcoignestraat 25	Zaal Cadol	Gemengde	1 064 309 €
6	OP TE STARTEN	Zwarte Vijversplein	15 woningen, winkels, productieve activiteiten	Voorziening / Woningen	TE BEPALEN
7	GEMENGDE	Hoek Jacquet—Cubisme	Medisch centrum en 6 woningen	Voorziening / Woningen	2 893 413 €
Total					22 034 606 €

Herwaardering van de openbare ruimte

n°		Adres	Naam van de operatie/actie	Type operatie	Totaal bedrag
1A		Perimeter van de DWC	Mobiliteitsstudie voor de wijk	Studie	36 255 €
1B		Perimeter van de DWC	Studie over de ontwikkeling van de openbare ruimte	Studie	245 405 €
2		Jean Jacquetstraat - Sint-Annakerstraat	Heraanleg van de straat	Openbare ruimte	1 688 475 €
3		Het gebied rond het Victoriapark	Openstelling van het park voor de wijk	Openbare ruimte	148 500 €
4	GEMENGDE	Schmitz-bouwblok	Doorsteek van het bouwblok en verbindingen met de wijk	Openbare ruimte	297 000 €
5		Lokale stratennetwerk	Gerichte heraanleg	Openbare ruimte	165 000 €
6		Jean Jacquetstraat, 45	Speeltuin voor de buurt in binnengebied	Openbare ruimte	128 400 €
Total					2 709 035 €

Milieu-operaties

n°			Naam van de operatie/actie	Type operatie	Totaal bedrag
1			Ondersteuning van collectieve moestuinen	Milieu	40 000 €
2	BETROKKEN		Aanplanten van bomen in openbare ruimtes	Milieu	75 000 €
3	BETROKKEN		Beplanting van gevels	Milieu	10 000 €
Total					125 000 €

Financiering buiten DWC		Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%
1112 500 €	Te bepalen	3 241 088 €	2 916 979 €	90%	324 109 €	10%
100 000 €	SVC					
		476 168 €	452 360 €	95%	23 808 €	5%
		283 109 €	268 954 €	95%	14 155 €	5%
10 000 000 €	Beliris –aanvulling 14–					
49 016,00 €	buitengewoon	1 367 406 €	1 230 666 €	90%	136 741 €	10%
		1 447 598 €	1 302 838 €	90%	144 760 €	10%
279 213 €	SB 2021-2025	785 096 €	745 841 €	95%	39 255 €	5%
1 972 913 €	SB luik 1/ NH / OVM's	920 500 €	828 450 €	90%	92 050 €	10%
13 513 641 €		8 520 965 €	7 746 087 €		774 878 €	

Financiering buiten DWC		Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%
		36 255 €	36 255 €	100%	0 €	0%
		245 405 €	238 171 €	97%	7 235 €	3%
		1 688 475 €	1 519 628 €	90%	168 848 €	10%
		148 500 €	133 650 €	90%	14 850 €	10%
200 000 €	SVC	97 000 €	92 150 €	95%	4 850 €	5%
		165 000 €	148 500 €	90%	16 500 €	10%
		128 400 €	115 560 €	90%	12 840 €	10%
200 000 €		2 509 035 €	2 283 913 €		225 122 €	

Financiering buiten DWC		Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%
75 000 €	Gemeente	40 000 €	40 000 €	100%		
10 000 €	Gemeente					
85 000 €		40 000 €	40 000 €			

Acties voor maatschappelijke en economische herwaardering

n°			Naam van de operatie/actie	Type operatie	Totaal bedrag
1	PROJECTOPROEP N°1		BBJJA	Maatschappelijk-economisch	135 415 €
2	PROJECTOPROEP N°1		Forum Koekelbergenaren	Maatschappelijk-economisch	104 165 €
3	PROJECTOPROEP N°1		Tewerkstellingsdienst van Koekelberg	Maatschappelijk-economisch	41 670 €
4			Huisvestingsloket	Maatschappelijk-economisch	150 000 €
5	PROJECTOPROEP N°2		Jeugd- en opvoedingsondersteuning	Maatschappelijk-economisch	110 420 €
6	PROJECTOPROEP N°2		Werkgelegenheid, opleiding en taalcursussen	Maatschappelijk-economisch	258 330 €
7	PROJECTOPROEP N°2		Geslacht en openbare ruimtes	Maatschappelijk-economisch	250 000 €
8	PROJECTOPROEP N°2		Milieueducatie	Maatschappelijk-economisch	200 000 €
9	PROJECTOPROEP N°2		Intergenerationeel	Maatschappelijk-economisch	80 000 €
10	GEMENGDE – PO N°2		Tijdelijke bezetting van het Neep-Stepman bouwblok	Maatschappelijk-economisch	150 000 €
Total					1 480 000 €

Participatieve acties

n°			Naam van de operatie/actie	Type operatie	Totaal bedrag
1			Burgerbudget	Participatie	80 000 €
2			Jeugdbudget	Participatie	100 000 €
Total					180 000 €

Coördinatie acties

n°			Naam van de operatie/actie	Type operatie	Totaal bedrag
1			Projectleider voor de DWC en werkingskosten	Coördinatie	420 000 €
2			Technische coördinatie	Coördinatie	300 000 €
3			Maatschappelijk-economisch Coördinatie	Coördinatie	200 000 €
Total					920 000 €

Total

Voorraden

n°		Adres	Naam van de operatie/actie	Type operatie	Totaal bedrag
1		Hoek Veiligheid—E.Sergijsels	12 woningen en kinderverblijf met 49 plaatsen	Voorziening / Woningen	7 700 000 €
2		Stepmanstraat, 13	±9 woningen	Woningen	2 880 000 €
3		Hoek Jacquet—Piermez	Aankoop van grond en bouw van 5 woningen	Woningen	98 875 €
4		Van Hoegaerdeplein	Inrichting van het plein	Openbare ruimte	129 250 €
5		Neep—Stepman	Buurtpark in het Neep-Stepman Bouwblok	Openbare ruimte	105 930 €
6		Herkoliersstraat, 38	3 appartementen en een buitenruimte	Voorziening / Woningen	1 082 000 €
7		Jean Jacquetstraat, 61	Medisch centrum en sociale woning	Huisvesting	627 984 €
Total					12 624 039 €

Financiering buiten DWC	
150 000 €	SVC
150 000 €	

Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%
135 415 €	135 415 €	100%		
104 165 €	104 165 €	100%		
41 670 €	41 670 €	100%		
150 000 €	150 000 €	100%		
110 420 €	110 420 €	100%		
258 330 €	258 330 €	100%		
250 000 €	250 000 €	100%		
200 000 €	200 000 €	100%		
80 000 €	80 000 €	100%		
1 330 000 €	1 330 000 €			

Financiering buiten DWC	

Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%
80 000 €	80 000 €	100%		
100 000 €	100 000 €	100%		
180 000 €	180 000 €			

Financiering buiten DWC	

Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%
420 000 €	420 000 €	100%		
300 000 €	300 000 €	100%		
200 000 €	200 000 €	100%		
920 000 €	920 000 €			

Financiering buiten DWC	
13 948 641 €	

Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%
13 500 000 €	12 500 000 €	93%	1 000 000 €	7%

Financiering buiten DWC	
1 512 594 €	PdV
1 512 594 €	

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
7 700 000 €	6 930 000 €	90%	770 000 €	10%
1 367 406 €	1 230 666 €	90%	136 741 €	10%
98 875 €	88 988 €	90%	9 888 €	10%
129 250 €	116 325 €	90%	12 925 €	10%
105 930 €	95 337 €	90%	10 593 €	10%
1 082 000 €	973 800 €	90%	108 200 €	10%
627 984 €	565 186 €	90%	62 798 €	10%
11 111 445 €	10 000 301 €		1 111 145 €	

VOORLOPIG EN GERAAMD FINANCIEEL PLAN —DETAILS—

Vastgoedoperaties												
n°		Adres	Naam van de operatie/actie	Oppervlakte	Afbraak Sanering	Vererving	Doorverkoop	Inschrijving	Verdere kosten		Oppervlakte	Werken
14		Jean Jacquettstraat, 45	Kinderdagverblijf met 49 plaatsen		80 000 €						980	3 136 000 €
18	OP TE STARTEN	Borhommel + Schmitzstraat 13	Inrichting Borhommel									
2	BETROKKEN		Masterplan									
2A	GEMENGDE		Jeugdhuys	140	21 000 €						140	448 000 €
2B	GEMENGDE		Tijdelijke bezetting Neepstraat									
2C	BETROKKEN		Rationalisatie van de ruimtes van het sportcentrum Victoria									
2D	BETROKKEN		Uitbreiding van het sportcentrum Victoria									
3		Jean Jacquettstraat, 63	Medisch centrum en 2 sociale woningen	250		537 500 €		67 188 €	8 969 €		125	393 821 €
4		Jean Jacquettstraat, 59	4 woningen	145	21 750 €	261 000 €		32 625 €	3 263 €		320	1 120 000,00 €
5	GEMENGDE	Cadol + François Delcolgnestraat 25	Zaal Cadol									
6	OP TE STARTEN	Zwarte Vijversplein	15 woningen, winkels, productieve activiteiten									
7	GEMENGDE	Hoek Jacquet – Cubisme	Medisch centrum en 6 woningen	255		280 500 €		35 063 €	2 490 €		800	2 560 000 €
Total												

Herwaardering van de openbare ruimte												
n°		Adres	Naam van de operatie/actie	Oppervlakte	Afbraak Sanering	Vererving	Doorverkoop	Inschrijving	Verdere kosten		Oppervlakte	Werken
14		Perimeter van de DWC	Mobiliteitsstudie voor de wijk									
18		Perimeter van de DWC	Studie over de ontwikkeling van de openbare ruimte									
2		Jean Jacquettstraat - Sint-Annakerstraat	Heraanleg van de straat									
3		Het gebied rond het Victoriapark	Openering van het park voor de wijk									
4	GEMENGDE	Schmitz-bouwblok	Doortek van het bouwblok en verbindingen met de wijk									
5		Lokale stratenwerk	Gerichte heraanleg									
6		Jean Jacquettstraat, 45	Speeluin voor de buurt in binnengebied									
Total												

Milieu-operaties												
n°			Naam van de operatie/actie	Oppervlakte	Afbraak Sanering	Vererving	Doorverkoop	Inschrijving	Verdere kosten		Oppervlakte	Werken
1			Ondersteuning van collectieve moestuinen									
2	BETROKKEN		Aanplanten van bomen in openbare ruimtes									
3	BETROKKEN		Bepanteling van gevels									
Total												

Acties voor maatschappelijke en economische herwaardering												
n°			Naam van de operatie/actie	Oppervlakte	Afbraak Sanering	Vererving	Doorverkoop	Inschrijving	Verdere kosten		Oppervlakte	Werken
1	PROJECTPROEPOEP N°1		BBJJA									
2	PROJECTPROEPOEP N°1		Forum Koekelberganaren									
3	PROJECTPROEPOEP N°1		Tewerkstellingsdienst van Koekelberg									
4			Huisvestingsloket									
5	PROJECTPROEPOEP N°2		Jeugd- en opvoedingsondersteuning									
6	PROJECTPROEPOEP N°2		Werkgelegenheid, opleiding en taalcursussen									
7	PROJECTPROEPOEP N°2		Gestacht en openbare ruimtes									
8	PROJECTPROEPOEP N°2		Milieueducatie									
9	PROJECTPROEPOEP N°2		Intergenerationeel									
10	GEMENGDE – PO N°2		Tijdelijke bezetting van het Neep-Stepman bouwblok									
Total												

Participatieve acties												
n°			Naam van de operatie/actie	Oppervlakte	Afbraak Sanering	Vererving	Doorverkoop	Inschrijving	Verdere kosten		Oppervlakte	Werken
1			Burgerbudget									
2			Jeugdbudget									
Total												

Coördinatie acties												
n°			Naam van de operatie/actie	Oppervlakte	Afbraak Sanering	Vererving	Doorverkoop	Inschrijving	Verdere kosten		Oppervlakte	Werken
1			Projectleider voor de DWC en werkingskosten									
2			Technische coördinatie									
3			Maatschappelijk-economisch Coördinatie									
Total												

Total												
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Voorraden												
n°		Adres	Naam van de operatie/actie	Oppervlakte	Afbraak Sanering	Vererving	Doorverkoop	Inschrijving	Verdere kosten		Oppervlakte	Werken
1		Hoek Veiligheid–E-Sergijssels	12 woningen en kinderverblijf met 49 plaatsen								2200	7 700 000,00 €
2		Stepmanstraat, 13	a9 woningen								900	2 880 000,00 €
3		Hoek Jacquet – Piermez	Aankoop van grond en bouw van 5 woningen			210 000 €	-140000	26250	2625			
4		Van Hoegaerdeplein	Inrichting van het plein									
5		Neep–Stepman	Buurtpark in het Neep-Stepman Bouwblok									
6		Herkolersstraat, 38	3 appartementen en een buitenuimte			800 000 €		100 000 €	10 000 €			
7		Jean Jacquettstraat, 61	Medisch centrum en sociale woning									
Total												

Oppervlakte	Interieurinrichting	Publieke ruimte	Stude Personeel	Vergoeding	Type operatie	Totaal bedrag	Financiering buiten DWC		Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%	
				25 088 €	Voorzieningen	3 341 088 €			3 341 088 €	2 995 979 €	90%	324 109 €	10%	
445	112 500 €				Buurtvoorziening	112 500 €	112 500 €	Te bepalen						
			100 000 €		Stude	100 000 €	100 000 €	SVC						
800	283 109 €			7 168 €	Buurtvoorziening	476 168 €			476 168 €	452 380 €	95%	23 808 €	5%	
					Voorzieningen	283 109 €			283 109 €	268 954 €	95%	14 155 €	5%	
					Voorzieningen	TE BEPALEN								
250	315 832 €		87 113 €	6 000 €	Voorziening / Woningen	1 418 423 €	10 000 000 €	Beitris –aanvulling 14–						
				8 960 €	Buurtvoorziening	1 447 596 €	48 016,00 €	buitengewoon	1 367 406 €	1 230 666 €	90%	136 741 €	10%	
1152	1 055 862 €			8 446,89344	Gemengde	1 064 309 €			1 447 596 €	1 302 838 €	90%	144 760 €	10%	
					Voorziening / Woningen	TE BEPALEN	279 213 €	SB 2021-2025	785 096 €	745 841 €	95%	39 255 €	5%	
				15 360 €	Voorziening / Woningen	2 893 413 €	1 972 913 €	SB luk 1 / NH / OVM's	920 500 €	828 450 €	90%	92 050 €	10%	
						22 034 606 €	13 513 641 €		8 520 985 €	7 746 087 €		774 876 €		

Oppervlakte	Interieurinrichting	Publieke ruimte	Stude Personeel	Vergoeding	Type operatie	Totaal bedrag	Financiering buiten DWC		Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%	
			36 255 €		Stude	36 255 €			36 255 €	36 255 €	100%	0 €	0%	
			242 738 €	3 426 €	Stude	245 405 €			245 405 €	238 171 €	97%	7 235 €	3%	
785		1688 475 €			Openbare ruimte	1 688 475 €			1 688 475 €	1 519 628 €	90%	168 848 €	10%	
900		148 500 €			Openbare ruimte	148 500 €			148 500 €	133 650 €	90%	14 850 €	10%	
1800		297 000 €			Openbare ruimte	297 000 €	200 000 €	SVC	97 000 €	92 150 €	95%	4 850 €	5%	
1000		165 000 €			Openbare ruimte	165 000 €			165 000 €	148 500 €	90%	16 500 €	10%	
400		128 400 €			Openbare ruimte	128 400 €			128 400 €	115 560 €	90%	12 840 €	10%	
						2 709 035 €	200 000 €		2 509 035 €	2 283 913 €		225 122 €		

Oppervlakte	Interieurinrichting	Publieke ruimte	Stude Personeel	Vergoeding	Type operatie	Totaal bedrag	Financiering buiten DWC		Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%	
	40 000 €				Milieus	40 000 €			40 000 €	40 000 €	100%			
25	75 000 €				Milieus	75 000 €	75 000 €	Gemeente						
20	10 000 €				Milieus	10 000 €	10 000 €	Gemeente						
						125 000 €	85 000 €		40 000 €	40 000 €				

Oppervlakte	Interieurinrichting	Publieke ruimte	Stude Personeel	Vergoeding	Type operatie	Totaal bedrag	Financiering buiten DWC		Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%	
					Maatschappelijk-economisch	135 415 €			135 415 €	135 415 €	100%			
					Maatschappelijk-economisch	104 165 €			104 165 €	104 165 €	100%			
					Maatschappelijk-economisch	41 670 €			41 670 €	41 670 €	100%			
					Maatschappelijk-economisch	150 000 €			150 000 €	150 000 €	100%			
					Maatschappelijk-economisch	110 420 €			110 420 €	110 420 €	100%			
					Maatschappelijk-economisch	258 330 €			258 330 €	258 330 €	100%			
					Maatschappelijk-economisch	250 000 €			250 000 €	250 000 €	100%			
					Maatschappelijk-economisch	200 000 €			200 000 €	200 000 €	100%			
					Maatschappelijk-economisch	80 000 €			80 000 €	80 000 €	100%			
					Maatschappelijk-economisch	150 000 €	150 000 €	SVC						
						1 480 000 €	150 000 €		1 330 000 €	1 330 000 €				

Oppervlakte	Interieurinrichting	Publieke ruimte	Stude Personeel	Vergoeding	Type operatie	Totaal bedrag	Financiering buiten DWC		Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%	
					Participatie	80 000 €			80 000 €	80 000 €	100%			
					Participatie	100 000 €			100 000 €	100 000 €	100%			
						180 000 €			180 000 €	180 000 €				

Oppervlakte	Interieurinrichting	Publieke ruimte	Stude Personeel	Vergoeding	Type operatie	Totaal bedrag	Financiering buiten DWC		Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%	
			420 000 €		Coördinatie	420 000 €			420 000 €	420 000 €	100%			
			300 000 €		Coördinatie	300 000 €			300 000 €	300 000 €	100%			
			200 000 €		Coördinatie	200 000 €			200 000 €	200 000 €	100%			
						920 000 €			920 000 €	920 000 €				

							Financiering buiten DWC		Bedrag DWC	Deel Gewest	%	Deel Gemeente	%	
							13 948 641 €		13 500 000 €	12 500 000 €	93%	1 000 000 €	7%	

Oppervlakte	Interieurinrichting	Publieke ruimte	Stude Personeel	Vergoeding	Type operatie	Totaal bedrag	Financiering buiten DWC		Montant CGD	Part Région	%	Part Commune	%	
					Voorziening / Woningen	7 700 000 €			7 700 000 €	6 830 000 €	90%	770 000 €	10%	
					Woningen	2 880 000 €	1 512 594 €	PdV	1 367 406 €	1 230 666 €	90%	136 741 €	10%	
					Woningen	98 875 €			98 875 €	88 988 €	90%	9 888 €	10%	
500		117 500 €	11 750 €		Openbare ruimte	129 250 €			129 250 €	116 325 €	90%	12 925 €	10%	
330		105 930 €			Openbare ruimte	105 930 €			105 930 €	95 337 €	90%	10 593 €	10%	
564	282 000 €				Voorziening / Woningen	1 082 000 €			1 082 000 €	973 800 €	90%	108 200 €	10%	
					Huisvesting	627 964 €			627 964 €	565 196 €	90%	62 796 €	10%	
						12 624 039 €	1 512 594 €		11 111 445 €	10 000 301 €		1 111 145 €		

VOORBEELDEN VAN GEDETAILLEERDE FASERING

TYPISCHE FASERING MET VERWERVING

JAAR	STAP		BESCHRIJVING
2022	OVERNAME PROCEDURE (± 24 MAAND)	SPECIFICATIE + BENAMING (± 12 MAAND)	BESTEK VAN OPDRACHT VAN DIENSTEN. REDACTIE EN VERTALING.
			COLLEGE & RAAD
			LANCERING VAN OPDRACHT EN INDIENING VAN OFFERTES DOOR STUDIEBUREAU'S
			ANALYSE OFFERTEN
			COLLEGE & RAAD
			BESTELBON
2023		SCHETS (± 6 MAAND)	SCHETS
			JURY + COLLEGE & RAAD VOOR BENOEMING
		AANZET (± 6 MAAND)	VOORONTWERP
			GOEDKEURING
2024	S.V. (± 12 MAAND)		REALISATIE VAN NODIGE ONDERDELEN VOOR INDIENING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN
			INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
			ADVIES VOLLEDIG DOSSIER
			AANVULLINGEN (ZO NODIG)
			BEHANDELING VAN DE AANVRAAG
			TOEKENNING VAN VERGUNNING
2025	AANBESTEDING (± 12 MAAND)		UITVOERINGSDOSSIER. REDACTIE EN VERTALING.
			COLLEGE & RAAD @ TOEZICHT
			PUBLICATIE
			ONTVANGST EN ANALYSE VAN DE BIEDINGEN
			BENAMING
2026	UITVOERING (± 24 MAAND)		UITVOERINGSBESTAND.
2027			BOUWPLAATS EN FOLLOW-UP
2028	OPLEVERING EN BEZETTING VAN HET GOED (± 12 MAAND)		AFWERKING VAN DE PLAATS EN DE WERKZAAMHEDEN
			DEFINITIEVE OPLEVERING
			GEHEUGENCONTROLE
			BEGIN BEZETTING VAN HET GOED

TYPISCHE FASERING ZONDER VERWERVING

JAAR	STAP	BESCHRIJVING
2022	SPECIFICATIE + BENAMING (± 12 MAAND)	BESTEK VAN OPDRACHT VAN DIENSTEN. REDACTIE EN VERTALING.
		COLLEGE & RAAD
		LANCERING VAN OPDRACHT EN INDIENING VAN OFFERTES DOOR STUDIEBUREAU'S
		ANALYSE OFFERTEN
		COLLEGE & RAAD
		BESTELBON
2023	SCHETS (± 6 MAAND)	SCHETS
		JURY + COLLEGE & RAAD VOOR BENOEMING
	AANZET (± 6 MAAND)	VOORONTWERP
		GOEDKEURING
2024	S.V. (± 12 MAAND)	REALISATIE VAN NODIGE ONDERDELEN VOOR INDIENING VAN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN
		INDIENING STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING
		ADVIES VOLLEDIG DOSSIER
		AANVULLINGEN (ZO NODIG)
		BEHANDELING VAN DE AANVRAAG
		TOEKENNING VAN VERGUNNING
2025	AANBESTEDING (± 12 MAAND)	UITVOERINGSDOSSIER. REDACTIE EN VERTALING.
		COLLEGE & RAAD @ TOEZICHT
		PUBLICATIE
		ONTVANGST EN ANALYSE VAN DE BIEDINGEN
		BENAMING
2026	UITVOERING (± 24 MAAND)	UITVOERINGSBESTAND. BOUWPLAATS EN FOLLOW-UP
2027		VOORLOPIGE OPLEVERING
2028	OPLEVERING EN BEZETTING VAN HET GOED (± 12 MAAND)	AFWERKING VAN DE PLAATS EN DE WERKZAAMHEDEN
		DEFINITIEVE OPLEVERING
		GEHEUGENCONTROLE
		BEGIN BEZETTING VAN HET GOED

Opérations immobilières

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CQD	
1A		Rue Jean Jacquet, 45	Crèche 49 places	Equipement	3 241 088 €		
1B	A INITIER	Bonhommet • Rue Schmitz 13	Aménagement Bonhommet	Equipement de quartier	112 500 €	112 500 €	A déterminer
2	ASSOCIEE	Neep-Stepman	Masterplan	Etude	100 000 €	100 000 €	CRU
2A			Equipement jeunesse	Equipement de quartier	476 168 €		
2B	MIXTE		Occupation temporaire rue du Neep	Equipement	283 109 €		
2C	ASSOCIEE		Rationalisation centre sportif Victoria	Equipement	A DEFINIR		
2D	ASSOCIEE		Extension centre sportif Victoria	Equipement	10 000 000 €	10 000 000 €	Beliris –avenant 14–
3		Rue Jean Jacquet, 63	Conciergerie de quartier et 2 logements	Equipement / Logements	1 416 422 €	49 016 €	Budget extraordinaire
4		Rue Jean Jacquet, 59	4 logements	Logements	1 447 598 €		
5	MIXTE	Cadol • Rue François Delcoigne 25	Salle Cadol	Equipement de quartier	1 064 309 €	279 213 €	PdV 2021-2025
6	A INITIER	Ilot Elangs Noirs	15 logements, commerces, activités productives	Mixte	A DEFINIR		
7	MIXTE	Angle Jacquet-Cubisme	Maison médicale et 6 logements	Equipement / Logements	2 893 412 €	1 972 912 €	PdV Axe 1 / PUL / SISIP
Total					22 034 605 €	13 513 641 €	

Opérations espaces publics

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CQD	
1A		Perimètre du CQD	Etude sur la mobilité dans le quartier	Etude	36 255 €		
1B		Perimètre du CQD	Etude sur les aménagements d'EP	Etude	245 405 €		
2		Rue Jean Jacquet – Saint Anne	Réaménagement de la rue façade à façade	Espace public	1 688 475 €		
3		Pourtour du parc Victoria	Ouverture du parc sur le quartier	Espace public	148 500 €		
4	MIXTE	Pôle Schmitz	Percolation de l'Ilot et connexions avec le quartier	Espace public	297 000 €	200 000 €	CRU
5		Réseau de rues locales	Réaménagements ponctuels	Espace public	165 000 €		
6		Rue Jean Jacquet, 45	Plaine de jeux en intérieur d'Ilot	Espace public	128 400 €		
Total					2 709 035 €	200 000 €	

Opérations environnementales

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CQD	
1			Support pour les potagers collectifs	Environnement	40 000 €		
2	ASSOCIEE		Plantations d'arbres dans l'espace public	Environnement	75 000 €	75 000 €	Commune
3	ASSOCIEE		Végétalisation de l'espace public	Environnement	10 000 €	10 000 €	Commune
Total					125 000 €	85 000 €	

Actions socio-économiques

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CQD	
1	APPEL A PROJET N°1		BBJJA	Socio-économique	135 415 €		
2	APPEL A PROJET N°1		Forum Koekelbergensis	Socio-économique	104 165 €		
3	APPEL A PROJET N°1		Service emploi de Koekelberg	Socio-économique	41 670 €		
4			Guichet logement	Socio-économique	150 000 €		
5	APPEL A PROJET N°2		Jeunesse et soutien à la parentalité	Socio-économique	110 420 €		
6	APPEL A PROJET N°2		Emploi, formation et apprentissage des langues	Socio-économique	258 330 €		
7	APPEL A PROJET N°2		Genre et espaces publics	Socio-économique	250 000 €		
8	APPEL A PROJET N°2		Education au milieu/environnement	Socio-économique	200 000 €		
9	APPEL A PROJET N°2		Intergénérationnel	Socio-économique	80 000 €		
10	MIXTE – AP N°2		Occupation temporaire d'une partie de l'Ilot Neep-Stepman	Socio-économique	150 000 €	150 000 €	CRU
Total					1 480 000 €	150 000 €	

Actions de participation

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CQD	
1			Budget citoyen	Participation	80 000 €		
2			Budget jeunesse	Participation	100 000 €		
Total					180 000 €		

Actions de coordination

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CQD	
1			Chef de projet de CQD et frais de fonctionnement	Coordination	420 000 €		
2			Coordination technique	Coordination	300 000 €		
3			Coordination socio-éco	Coordination	200 000 €		
Total					920 000 €		

Total

Financement hors CQD	
13 948 641 €	

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
3 241 088 €	2 916 979 €	90%	324 109 €	10%
476 168 €	452 360 €	95%	23 808 €	5%
283 109 €	268 954 €	95%	14 155 €	5%
1 367 406 €	1 230 665 €	90%	136 741 €	10%
1 447 598 €	1 302 838 €	90%	144 760 €	10%
785 096 €	745 841 €	95%	39 255 €	5%
920 500 €	828 450 €	90%	92 050 €	10%
8 520 964 €	7 746 087 €		774 878 €	

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	32 411 €	324 109 €	486 163 €	648 218 €	1 134 381 €	486 163 €	129 644 €
	4 782 €	47 617 €	71 425 €	95 234 €	166 659 €	71 425 €	19 047 €
	141 555 €	141 555 €					
	13 674 €	136 741 €	205 111 €	273 481 €	478 592 €	205 111 €	54 696 €
	14 476 €	144 760 €	217 140 €	289 520 €	506 659 €	217 140 €	57 904 €
	7 851 €	78 510 €	117 764 €	157 019 €	274 784 €	117 764 €	31 404 €
	9 205 €	92 050 €	138 075 €	184 100 €	322 175 €	138 075 €	36 820 €
0 €	223 933 €	965 340 €	1 235 678 €	1 647 571 €	2 883 249 €	1 235 678 €	329 514 €

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
36 255 €	36 255 €	100%	0 €	0%
245 405 €	238 171 €	97,0520%	7 235 €	2,9480%
1688 475 €	1519 628 €	90%	168 848 €	10%
148 500 €	133 650 €	90%	14 850 €	10%
97 000 €	92 150 €	95%	4 850 €	5%
165 000 €	148 500 €	90%	16 500 €	10%
128 400 €	115 560 €	90%	12 840 €	10%
2 509 035 €	2 283 913 €		225 122 €	

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	36 255 €						
	122 703 €	122 703 €					
	84 424 €	168 848 €	253 271 €	506 543 €	675 390 €		
	7 425 €	14 850 €	22 275 €	44 550 €	59 400 €		
	4 850 €	9 700 €	14 550 €	29 100 €	38 800 €		
	8 250 €	16 500 €	24 750 €	49 500 €	66 000 €		
	6 420 €	12 840 €	19 260 €	38 520 €	51 360 €		
0 €	270 326 €	345 440 €	334 106 €	668 213 €	890 950 €	0 €	0 €

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
40 000 €	40 000 €	100%		
40 000 €	40 000 €			

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	5 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €		
0 €	5 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €	0 €	0 €

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
135 415 €	135 415 €	100%		
104 165 €	104 165 €	100%		
41 670 €	41 670 €	100%		
150 000 €	150 000 €	100%		
110 420 €	110 420 €	100%		
258 330 €	258 330 €	100%		
250 000 €	250 000 €	100%		
200 000 €	200 000 €	100%		
80 000 €	80 000 €	100%		
1 330 000 €	1 330 000 €			

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	27 083 €	27 083 €	27 083 €	27 083 €	27 083 €		
	20 833 €	20 833 €	20 833 €	20 833 €	20 833 €		
	8 334 €	8 334 €	8 334 €	8 334 €	8 334 €		
	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €		
	22 084 €	22 084 €	22 084 €	22 084 €	22 084 €		
	51 666 €	51 666 €	51 666 €	51 666 €	51 666 €		
	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €		
	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €		
	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €		
0 €	266 000 €	266 000 €	266 000 €	266 000 €	266 000 €	0 €	0 €

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
80 000 €	80 000 €	100%		
100 000 €	100 000 €	100%		
180 000 €	180 000 €			

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	10 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	10 000 €		
	12 500 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	12 500 €		
0 €	22 500 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	22 500 €	0 €	0 €

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
420 000 €	420 000 €	100%		
300 000 €	300 000 €	100%		
200 000 €	200 000 €	100%		
920 000 €	920 000 €			

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
40 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	20 000 €
		35 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	25 000 €
	32 000 €	48 000 €	48 000 €	48 000 €	24 000 €		
40 000 €	92 000 €	143 000 €	168 000 €	168 000 €	144 000 €	120 000 €	45 000 €

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
13 500 000 €	12 500 000 €	93%	1 000 000 €	7%

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
40 000 €	879 759 €	1 774 780 €	2 058 785 €	2 804 784 €	4 211 699 €	1 355 678 €	374 514 €

**NAUWKEURIGE IDENTIFICATIE
VAN HET ONROEREND GOED
DAT HET ONDERWERP
IS VAN EVENTUELE
ONTEIGENINGSMAATREGELEN**

BIJLAGE BIJ HET PROGRAMMA VAN HET DUURZAAM WIJKCONTRACT JACQUET

JURIDISCHE CONTEXT

De juridische context verwijst naar de Ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016, 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. Alle aankopen van onroerende goederen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een stedelijk herwaarderingsprogramma van de wijzigingen ervan of van de aanvullingen erop mogen gebeuren door middel van onteigening ten algemenen nutte.

Art. 8 § 2. Wanneer het aan de regering voorgelegde of door de regering uitgevoerde programma betrekking heeft op onroerende goederen waarvan de onmiddellijke inbezitneming om redenen van openbaar nut vereist is, dan motiveert de regering dit, per perceel, in het goedkeuringsbesluit, dat tevens geldt als onteigeningsbesluit. De regering mag tevens gebruik maken van deze mogelijkheid in een later of afzonderlijk besluit.

De onteigening gebeurt dan volgens de regels van de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden inzake onteigening ten algemenen nutte.

Wanneer niet wordt vastgesteld dat de onmiddellijke inbezitneming van de te onteigenen onroerende goederen vereist is om redenen van openbaar nut, wordt de procedure uitgevoerd conform de andere onteigeningsprocedures.

§ 3. De openbare begunstigen van de programma's voor stedelijke herwaardering mogen optreden als onteigende overheden in het kader van deze programma's.

Art. 23. § 1 Voorafgaand aan de opstelling van een voorontwerpprogramma, voert de gemeente een stedenbouwkundige, socio-economische en milieustudie uit van een perimeter die in aanmerking komt met als doel om de te behandelen doelstellingen en prioriteiten in het kader van de stedelijke herwaardering te omschrijven vertrekkende van de bestaande feitelijke en rechtstoestand zoals deze naar voren komt in de informatie waarover zij beschikt.

Na deze studie keurt de gemeenteraad in overeenstemming met de door de regering bepaalde regels en termijnen een voorlopig ontwerp van duurzaam wijkcontract goed, dat verplicht de volgende elementen omvat :

3° een nauwkeurige omschrijving van de onroerende goederen die onteigend moeten worden in het kader van het duurzaam wijkcontract, alsook een verantwoording van het openbaar nut van deze onteigeningen en van de noodzaak tot onmiddellijke onteigening van deze onroerende goederen;

Gezien de beslissing van de regering in haar vergadering van 25/10/2019 om de kandidatuur van Koekelberg te selecteren om een basisdossier van DWC Jacquet op te stellen.

REDENEN VOOR ONTEIGENINGEN OM REDENEN VAN OPENBAAR NUT EN UITERSTE NOODZAAK

De voorrang operaties van het DWC Jacquet zullen met voorrang worden uitgevoerd door middel van minnelijke aankoop voor openbaar nut. Bij uitblijven van een reactie of akkoord zal de onteigeningsprocedure om redenen van openbaar nut van uiterste noodzaak worden gestart.

De aankoop is noodzakelijk om de doelstellingen van stedelijke herwaardering te bereiken die zijn bepaald in artikel 7 van de verordening die gericht is op de herstructurering van een stedelijke perimeter in zijn stedelijke, economische, maatschappelijke en ecologische functies.

Stedelijke herwaardering is een missie van algemeen belang. De duurzame wijkcontracten DWC zijn een hulpmiddel voor stedelijke herwaardering die tot stand komt door middel van vastgoedoperaties of openbare ruimtes die gericht zijn op het creëren, onderhouden, vergroten, herstellen, saneren, verwerven of verbeteren, waar nodig in het kader van projecten voor gemengd gebruik, huisvesting die wordt gelijkgesteld met sociale huisvesting, lokale infrastructuur of commerciële en productieve ruimtes, evenals de onderdelen van het vastgoed, om openbare ruimtes of de infrastructuur van stedelijke netwerk op te waarderen en om de milieukwaliteit te verbeteren van de perimeter van herwaardering (art 21 ord)

Het in bezit nemen van het onroerend goed is gekoppeld aan de wettelijke termijnen voor het DWC (Art.27. Ord), waarin de uitvoeringsperiode wordt vastgesteld op vijftig maanden, te rekenen vanaf de datum van het besluit tot goedkeuring van het DWC door de regering.

De verwerving of, bij gebreke daarvan, de onteigening die de eerste fase van de uitvoering van het programma vormt, moet onverwijld worden uitgevoerd om de start van openbare aanbestedingsprocedures en de start van renovatie-/bouwwerkzaamheden mogelijk te maken binnen de door het DWC Jacquet gestelde termijnen met 2026 als deadline. Overnames die vóór 2024 moeten zijn afgerond

Openbaar nut en extreme urgentie zijn gerechtvaardigd voor alle vastgoedtransacties die zijn opgenomen in het programma van het DWC Jacquet.

Dit programma is het resultaat van een stedelijke, sociale en ecologische studie die in 2021 werd uitgevoerd met het oog op de stedelijke herwaardering van de wijk, gebaseerd op een diagnose die de moeilijkheden en uitdagingen van de stedelijke herwaardering van de wijk Jacquet naar voren brengt.

De in het programma van het DWC Jacquet opgenomen percelen vallen binnen deze algemene doelstellingen, afhankelijk van het project:

- hun belastingen voor leegstand;
- hun slechte staat die een tussenkomst van de overheid rechtvaardigt
- hun strategische ligging in termen van buurtimago en de kwaliteit van de openbare ruimte;
- hun potentieel wat betreft het creëren of renoveren van sociale of middelgrote woningen;
- hun potentieel wat betreft openbare voorzieningen in de wijk.

SPECIFIEKE MOTIVATIES UIT DE DIAGNOSE VAN DE WIJK

In een bijzonder dichtbevolkte wijk gaat het om het vinden van ruimte, het verbeteren van de leefbaarheid en de kwaliteit van de gebouwen. Sommige gebouwen staan leeg of bevinden zich in een vergevorderde slechte staat door gebrek aan onderhoud door de huidige eigenaar.

Het gaat hier om het voldoen aan de vraag naar kwaliteitsvolle huisvesting voor iedereen, gezinnen met kinderen, voor mensen met beperkte mobiliteit (PBM) die zeer sterk blijft in deze perimeter, aan de vraag naar lokale infrastructuur en de noodzaak om ademruimte te creëren door de aanleg van een park ...

De betreffende percelen zijn hieronder opgesomd met vermelding van het nummer van het formulier opgenomen in het programma van het DWC Jacquet.

Het is ook noodzakelijk om te verwijzen naar de individuele gerefereerde fiches waarnaar wordt verwezen voor het perceelplan, de doelstellingen van de renovatie en de motivaties ervan, het project en de werken.



BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Jean Jacquetstraat 63
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Problematische gelijkvloers
PERCELEN	158/03G
GBP	Woongebied
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Als men de gemeente Koekelberg binnenkomt via de Jean Jacquetstraat, wordt men geconfronteerd met een nogal problematische stedelijke situatie. De straathoek opent het zicht op een chaotische begin van het bouwblok, wat een negatief beeld van de buurt ontwikkelt.

Aan de start van dit wanordelijke complex staat een verlaten tankstation dat tegenwoordig in gebruik is als illegale parking. Ook de aangrenzende garage lijkt zijn activiteit te hebben stopgezet en biedt een ongebruikte gelijkvloers.

Stedenbouwkundig gezien moet de situatie verbeterd worden om gebruikers en bewoners een betere ingang van de gemeente te bieden.

PROJECTBESCHRIJVING

In het kader van de ontwikkeling van de openbare ruimte in de Jean Jacquetstraat, beoogt deze operatie de herkwalificatie van het gebouw waarin zich momenteel een verlaten tankstation en een ongebruikte garage bevinden. Deze situatie tast de openbare ruimte (illegaal parkeren), het imago van de buurt (ongebruikte gelijkvloers) aan en moet worden verbeterd.

Het project bestaat uit het aanbieden van een nieuwe wijkvoorziening die momenteel ontbreekt: een medisch centrum van circa 180 m² (125 m² op nr. 63 en 55 m² op nr. 61).

Het gelijkvloers van het gebouw aan de Jean Jacquetstraat 63 krijgt zo een nuttige functie voor de bewoners en de wijk.

Op de verdiepingen zullen gemeenschappelijke woningen met gelijkgestelde sociale huur worden ingericht of gebouwd. In detail:

- een woning van ± 125 m² op G+1 van nr. 63;
- een te bouwen woning van ± 125 m² op G+2 van nr. 63.

JEAN JACQUETSTRAAT 59



BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Jean Jacquetstraat 59
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Problematisch braakliggend terrein
PERCELEN	158/02N4
GBP	Woongebied
BBP	Valt niet onder een actieve perimenter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimenter

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Het braakliggende terrein aan de Jean Jacquetstraat 59 is een belangrijk stedenbouwkundig probleem voor de wijk en het algemene beeld van de hoofdweg.

Dit braakliggend terrein neemt actief deel aan het gede-
structureerde en onaantrekkelijke beeld van de ingang
van de gemeente. Deze opeenvolging bestaat uit meer-
dere braakliggende terreinen, ongebruikte begane vloeren
en een weinig kwalitatieve en gebruiksvriendelijke open-
bare ruimte.

In dezelfde filosofie als de andere operaties in de rue Jean Jacquet, is een ingreep nodig om de stedelijke situatie te verbeteren en extra gemeentelijke huisvesting te bieden.

PROJECTBESCHRIJVING

In het kader van de ontwikkeling van de openbare ruimte in de Jean Jacquetstraat en de verbetering van de gebouwen aan de Jean Jacquetstraat 61-63, beoogt deze operatie de herkwalificatie van het braakliggende terrein aan de Jean Jacquetstraat 59.

Het project voorziet de bouw van 4 nieuwe gemeentelijke woningen met gelijkgestelde sociale huurprijzen. In detail kunnen we streven naar een verdeling van dit type:

- twee woningen van $\pm 55 \text{ m}^2$ op de gelijkvloers;
- een duplex van $\pm 95 \text{ m}^2$ aan G +1 en G + 2 (zijde Hellinckx);
- een duplex van $\pm 110 \text{ m}^2$ op de G +1 en G + 2. (zijde Jacquet)

De woningen van 50 m² op de gelijkvloers zal noodzakelijkerwijs worden aangepast voor personen met beperkte mobiliteit en ook andere woningen kunnen worden aangepast. Naast het naleven van Titel IV van het Besluit GSV van de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 21 november 2006 betreffende de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit, moeten de plannen van de architecten vanaf de ontwerpfase worden gevalideerd door een erkende organisatie type ANLH vzw.



BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Hoek Jean Jacquetstraat–Kubisme
BESTAANDE SITE	Privé-eigendom Problematisch braakliggend terrein
PERCELEN	147/02Y
GBP	Woongebied
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGEBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

- Het terrein op de hoek van de Jean Jacquetstraat en de Kubismestraat is een braakliggend terrein waarop provisorische bouwsels zijn opgetrokken.
- De diagnose van het DWC wees op een gebrek aan lokale medische infrastructuur
- De wijk kampt met een gebrek aan gemeentehuisvestingen met sociale of gelijkgestelde sociale huur

PROJECTBESCHRIJVING

Aankoop van grond op de hoek van de Kubismestraat en de Jean Jacquetstraat voor de creatie van 6 sociale woningen via PdV-financiering of via de OVM Log'Iris en activering van het gelijkvloers met een wijk medisch centrum van $\pm 200 \text{ m}^2$.

In detail:

- op het gelijkvloers is er dus een medisch centrum van 100 m² dat ± 5 spreekkamers zal kunnen huisvesten voor verschillende beroepsbeoefenaars (huisartsen, verpleegkundigen, kinesisten, enz.) die individuele zorgdiensten bieden aan de inwoners van de wijk en omstreken.
- op R+1, R+2 en R+3 worden sociale woningen met aangepaste tarieven gebouwd. 2 appartementen van ± 85m² per verdieping, dus in totaal 6 appartementen.

Het beoogde R+3-sjabloon is consistent met het algemene profiel in de Jean Jacquetstraat en maakt het mogelijk de hoek van de Jacquetstraat en de Kubismestraat te reconstrueren.

De DWC-financiering dekt de aankoop van het perceel en de bouw van het medisch centrum, maar voor de bouw van de 6 woningen moet er aanvullende overheidsfinanciering worden gevonden. Bijvoorbeeld via Stedenbeleid As 1, het Noodplan Huisvesting of de OVM Log'Iris.



BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Hoek Jean Jacquetstraat – Piermez
BESTAANDE SITUATIE	Privé-eigendom Problematisch braakliggend terrein
PERCELEN	158W
GBP	Gemengde zone
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Het braakliggende terrein op de hoek van de Piermezstraat en Jacquetstraat is problematisch voor de buurt en haar imago.

De buurt kampt met een gebrek aan woningen. De demografische druk blijft de prijs van het vastgoed verhogen.

PROJECTBESCHRIJVING

De operatie heeft als doel de verwerving van het perceel voor de bouw van nieuwe grote wooneenheden mogelijk te maken. De operatie kan als volgt worden opgezet:

1. de gemeente verwerft of onteigent het bouwrijp te maken perceel (via het DWC);
2. de gemeente stelt het onroerend goed voor openbare verkoop ter beschikking volgens de

elementen die voorkomen in de omzendbrief 'investeerders' van 6/12/2018 voor het DWC;

3. beheerders die geïnteresseerd zijn in de overname van het onroerend goed, worden uitgenodigd om zich kenbaar te maken en een bod in te dienen als onderdeel van de openbare verkoop;
4. de uitbater die het onroerend goed koopt verbindt zich ertoe een nieuw complex te ontwikkelen dat zal voldoen aan de regels van de GSV en er woningen zal aanbieden (geconventioneerd en/of sociaal gelijkgesteld volgens de regels van de ordonnantie).

Met deze aan- en verkooptransactie wordt beoogd nieuwe grootschalige woningen te bouwen speciaal voor gezinnen.

In detail, gezien de grootte van de grond ($\pm 175 \text{ m}^2$ op de grond) en de afmetingen van de gebouwprofielen rond de site (G+2+T en G+3), kan gestreefd worden naar de aanleg van:

- ⇒ 1 eengezinswoning van $\pm 180 \text{ m}^2$ op 4 niveaus (R+3) naast het huis aan de Piermezstraat 5;
- ⇒ 3 appartementen van $\pm 130 \text{ m}^2$ op de hoek Jacquet – Piermez (gelijkvloers - G+1 - G+2);
- ⇒ 1 appartement van $\pm 80 \text{ m}^2$ met terras in G+3

Potentiële initiatiefnemers zijn actoren die de capaciteit hebben om een project van deze omvang en complexiteit uit te voeren. Potentiële initiatiefnemers zullen de mechanismen voor koop en wederverkoop van DWC moeten kennen.



BESCHRIJVING VAN DE SITE

ADRES	Herkoliersstraat 38
BESTAANDE SITUATIE	Privé gebouw te koop
PERCELEN	251K
GBP	Gemengde zone
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
VRIJWARINGZONE	Valt niet onder een actieve perimeter

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Het pand aan de straat biedt woonruimte die direct in gebruik kan worden genomen en waarvan de gemeente snel eigenaar kan worden.

De hangar aan de achterkant zou gesloopt kunnen worden om een groene ruimte te creëren.

PROJECTBESCHRIJVING

Om het gebrek aan woningen te compenseren, zou dit gebouw door de gemeente kunnen worden gekocht via DWC-financiering om te zorgen voor een toename van het aanbod van gemeentelijke woningen tegen betaalbare prijzen.

In dit pand aan de straat zijn 3 gerenoveerde woningen met een oppervlakte van elk $\pm 100 \text{ m}^2$.

Het achterste deel van het perceel zal moeten worden gesloopt om meer groen in dit overbebouwde bouwblok te introduceren.



BESCHRIJVING VAN DE SITE	
ADRES	Jean Jacquetstraat 61
BESTAANDE SITE	Privé-eigendom Problematische begane grond
PERCELEN	158/02F7
GBP	Woongebied
BBP	Valt niet onder een actieve perimeter
BESCHERMINGSGBIED	Valt niet onder een actieve perimeter

BEVINDINGEN EN DRIJFVEREN

Grenzend aan het tankstation aan de Jean Jacquetstraat 63, bevindt zich een gebouw in slechte staat met opnieuw een inactieve begane grond.

Volgens dezelfde logica van degradatie van het imago van de ingang van de stad, is het ook raadzaam om dit gebouw aan te pakken.

PROJECTBESCHRIJVING

In het kader van de ontwikkeling van de openbare ruimte van de Jean Jacquetstraat, heeft deze operatie tot doel het gebouw van de Jean Jacquetstraat 61 te herkwaltificeren. Het maakt deel uit van de volgorde van binnenkomst in de gemeente en geeft een negatief beeld van de wijk (63-61-59). Daarin moet verbetering komen.

Het project omvat een aankoop om een uitbreiding te ontwikkelen van de wijkinfrastructuur aan nr. 61 (zie fiche 1.3)

De gelijkvloerse verdieping van het gebouw aan de Jean Jacquetstraat 61 krijgt zo een nuttige functie voor de bewoners en de wijken.

Op de verdiepingen worden een sociale woning ingericht of gebouwd en aangeboden tegen gelijkgestelde sociale huur. In detail:

⇒ een duplex van ±110 m² op R+1 en R+2.

**VOORBEREIDEND DOSSIER
VOOR DE INVOERING VAN
EEN OF MEER RECHTEN OP
VOORKOOPRECHT OP DE
TOEGEKENDE PERIMETER**

BIJLAGE BIJ HET PROGRAMMA VAN HET DUURZAAM WIJKCONTRACT JACQUET

JURIDISCHE CONTEXT

De volgende mapping-plots zullen het voorwerp uitmaken van een aanvraag tot vaststelling van een perimeter met voorkeursrecht bij de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor een periode van 7 jaar.

Deze mapping wordt uitgevoerd na een grondige analyse:

- » gebouwen belast voor leegstand;
- » leegstaande panden;
- » gebouwen in een toestand van matige of vergevorderde verslechtering;
- » percelen die de uitdagingen van het DWC het hoofd kunnen bieden.

Bepaalde percelen die hierboven niet zijn vermeld en/of eiland kunnen aan deze voorkeuperimeter worden toegevoegd.

Het vóórkooprecht moet de gemeente Koekelberg in staat stellen de in het duurzame wijkcontract Jacquet voorziene acties uit te voeren die met name gericht zijn op het structureel indammen van de leegstand, het versterken van het woningaanbod en het realiseren van infrastructuur van collectief belang en met openbare diensten.

PERIMETER AANGEBODEN AAN VÓÓRKOOPRECHT

De DWC-diagnose bracht de volgende kenmerken naar voren in het kader van het wijkcontract 'Jacquet':

- » Sterke vastgoeddruk op de woon- en huurmarkt;
- » Een tekort aan openbare huisvesting, sociale, matige of gemiddelde woningen;
- » Een gebrek aan openbare voorzieningen voor de vroege kinderjaren, intergenerationeel of intercultureel en bestemd voor de bewoners van de wijk;
- » Een aanzienlijk aantal leegstaande panden;
- » Braakliggende terreinen;
- » Een bebouwde omgeving van slechte kwaliteit rond de belangrijkste toegangsassen tot de gemeente (Gentsesteenweg, Jetsesteenweg) die sterke fysieke en visuele verstoringen tussen de wijken veroorzaakt
- » Een afname en gebrek aan diversiteit van economische activiteiten binnen de perimeter;
- » De aanwezigheid van een zeer dicht stedelijk weefsel met zwaar bebouwde blokkeninterieurs over de hele perimeter van het Duurzame Wijkcontract;

De perimeter aangeboden aan vóórkooprecht omvat eigendommen die het potentieel bieden om een antwoord te vinden op de hierboven gesignaleerde problemen en zo de leefomgeving van de bewoners van de wijk Jacquet te verbeteren.

In deze perimeter aangeboden aan vóórkooprecht zijn de volgende eigendommen opgenomen:

- » degene die deel uitmaken van de prioritaire operaties of reserveoperaties en zijn opgenomen in het programma van het basisdossier van het DWC;
- » die het onderwerp kunnen zijn van lopende of toekomstige herkwalificatieoperaties van regionaal stadsvernieuwingsbeleid, zoals stadsbeleid, as- en huizenblokcontracten.

Deze eigendommen kunnen dus potentieel plaats bieden aan voorzieningen van algemeen belang en sociale huisvesting, zoals bedoeld in artikel 259, 1°, 4° 7° en 9° van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening van Brussel of kunnen bijdragen tot de bestrijding van het bestaan van leegstaande of onhygiënische gebouwen of braakliggende grond, bedoeld in artikel 259, 2° van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening Brussel.

en/of

kunnen de ontsluiting van de wijk versterken, de leesbaarheid en kwaliteit van het stedelijk weefsel en de gebouwde omgeving herstellen en diversiteit brengen in economische activiteiten

en/of

kunnen het interieur van huizenblokken minder dicht maken of, indien nodig, het sociaal-economische weefsel van de wijk versterken door de transformatie van oude werkplaatsen naar woningen tegen te gaan

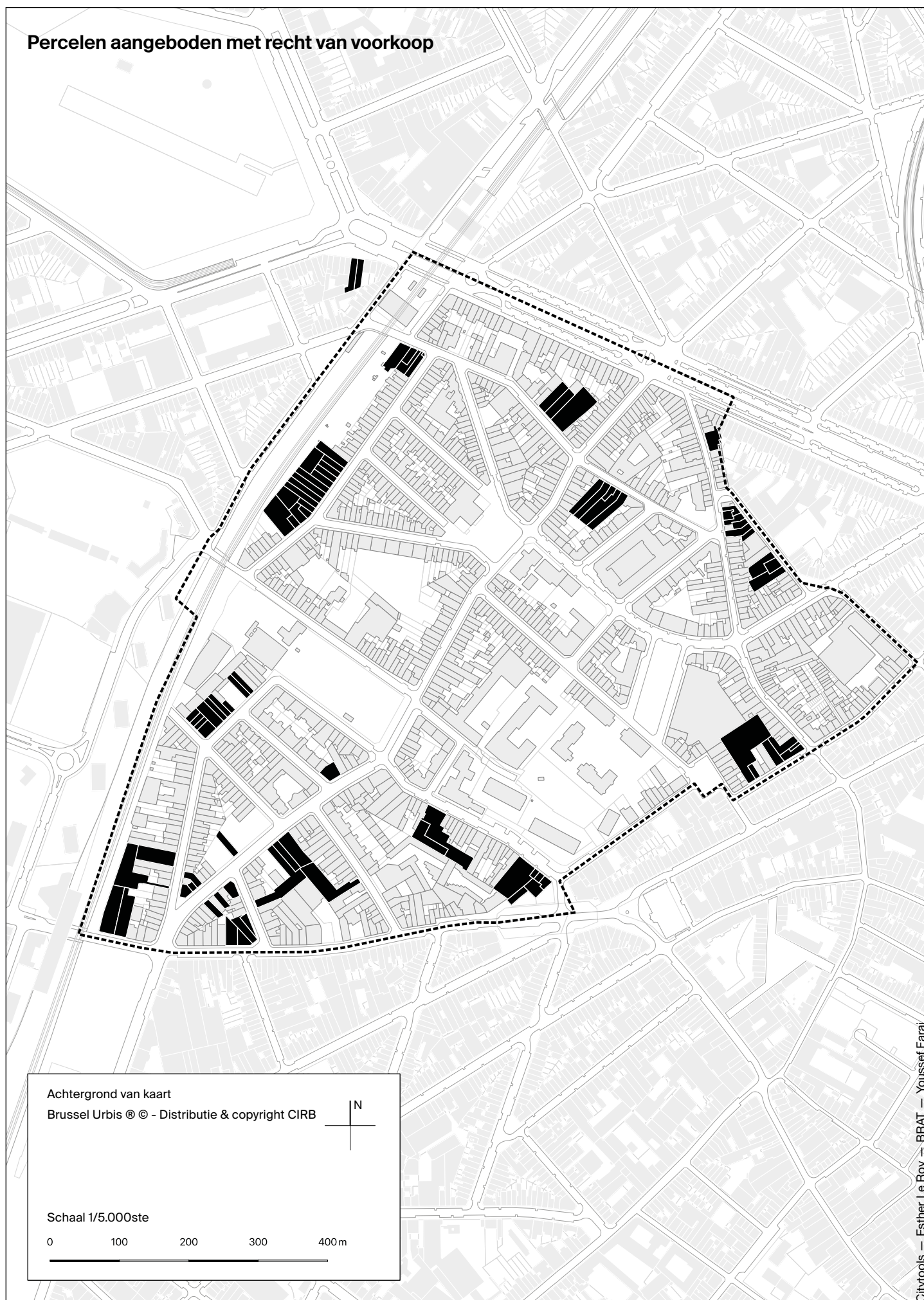
en/of

kunnen het stedelijk weefsel weer herstellen op strategische plekken in de buurt

en/of

kunnen het sociaal-economische weefsel van de wijk Jacquet helpen versterken.

Percelen aangeboden met recht van voorkoop



VOORUITSTREVENDE STRATEGIE EN BEVOEGDHEDEN

Opgemerkt moet worden dat sommige eigendommen, respectievelijk percelen, aan meerdere doelstellingen tegelijk voldoen. Hun aankopen zijn dan ook bijzonder strategisch in het kader van het Duurzame Wijkcontract 'Jacquet' en in het kader van het Stadsvernieuwingscontract 'Rondom Simonis'. Ze kunnen ook gemakkelijk inspelen op de doelstellingen, opdrachten en het maatschappelijk doel van instellingen van openbaar belang en bedrijven die afhankelijk zijn van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De gemeente Koekelberg is als bevoegdheid het best geplaatst om op het respectievelijk grondgebied gelegen onroerende goederen te verwerven met het oog op de uitvoering van deze herstructurering door coherente gemengde vastgoedoperaties die infrastructuur, huisvesting en economische activiteiten combineren die passen bij het lokale en stedelijke karakter of herkwalificatie van voor het publiek bestemde ruimten.

Als alternatief zou de gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev) dezelfde soort operaties kunnen uitvoeren rekening houdend met haar middelen en opdrachten.

Op zeer subsidiaire basis behoort het tot de opdrachten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om deze doelstellingen te verwezenlijken.

Op nog meer subsidiaire basis zouden de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dezelfde operaties kunnen uitvoeren met betrekking tot hun maatschappelijk doel.

Uiterst subsidiair zou de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) operaties in deze perimeter kunnen uitvoeren met betrekking tot haar maatschappelijke doel om "alle operaties inzake verkoop, overname, promotie, ontwikkelings en investering in onroerend goed uit te voeren en het beheer uit te oefenen van alle onroerende goederen of van alle zakelijke rechten op onroerende goederen, voor eigen rekening, voor rekening van derden of in combinatie, in welke vorm dan ook, met derden" in het kader van de uitvoering van het grondbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en vanuit een perspectief van algemeen economisch belang.

Ten slotte zou het Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM/Brussels Leefmilieu) operaties kunnen uitvoeren met betrekking tot de ontwikkeling van het toekomstige park van de Voor-Zenne, waarvan het gebied de voorgestelde perimeter overschrijdt en de realisatie mogelijk maakt van 'landschappelijke continuïteit' en 'mobiliteitscontinuïteit' beschreven in het programma van het Stadsvernieuwingscontract 'Rondom Simonis'.

Eugène Simonisplein 11-13

Deze braakliggende terreinen die bijdragen aan de waardevermindering van het imago van de wijk, worden geïdentificeerd in de programmering van het SVP nr. 6 voor het opzetten van sociaal-culturele voorzieningen op regionale schaal, gericht op het verbeteren van de grootstedelijke aantrekkelijkheid en het versterken van lokale identiteiten, en om het sociaal-culturele aanbod te versterken.

Huizenblok Ganshoren / Debecker / Herkoliers

Deze huizenblokken grenzen aan de spoorlijn L28, een van de belangrijkste geografische barrières van de perimeter die bijdraagt aan het isolement. Bovendien gaat het bij de goederen of gronden meestal om oude pakhuizen (met een min of meer vergevorderde staat van verval) die het hele perceel beslaan. Het komt er dus op aan om het beperken van de bebouwing van deze percelen te overwegen bij de link met het project van de toekomstige fietssnelweg C28 die langs de spoorlijn aan de kant van Koekelberg zal lopen.

Huizenblok Neep-Stepman-Ganshoren

Dit huizenblok grenst ook aan de spoorlijn L28, een van de belangrijkste geografische barrières van de perimeter die bijdraagt aan het isolement. Bovendien omvat dit blok al een groot aantal gemeentelijke voorzieningen en eigendommen en zal dit het onderwerp zijn van een programmatische studie en van technische en financiële haalbaarheid, gesubsidieerd in het kader van SVP n°6. Het is dus strategisch voor de ontwikkeling van de gemeente in een strategische visie op korte, middellange en lange termijn. Het is daarom van belang om deze eigendommen en kavels in de voorkeuopperimeter te classificeren om te voldoen aan de gemeentelijke ambities voor dit huizenblok.

Het huizenblok Gent /Hellinckx / Neep

Dit huizenblok grenst aan de spoorlijn L28, een van de belangrijkste geografische barrières van de perimeter die bijdraagt aan het isolement.

De eigendommen gelegen in de Herkoliersstraat nr. 88 tot 94, op de hoek met de Jules Debeckerstraat, bestaan uit een bandenopslagplaats, garages en units die zonder onderlinge samenhang zijn gebouwd. Voor deze strategische hoek, vlakbij het Simonisplein en de toekomstige fietssnelweg, moet een globaal project ontwikkeld worden.

Bovendien bestaat het onroerend goed of de terreinen gelegen in de Jules Debeckerstraat nr. 50 tot 76, uit een werkplaats voor carrosserie en plaatwerk en woongebouwen waarvan de achterzijde van de meeste percelen volledig bedekt zijn met aanverwante bouwsels. Het komt er dus op aan om het beperken van de bebouwing van deze percelen te overwegen bij de link met het project van de toekomstige fietssnelweg C28 die langs de spoorlijn aan de kant van Koekelberg zal lopen.

Blok Herkoliers / Sint-Anna / Leopold II

De beoogde eigendommen (Herkoliersstraat n°49 tot 55), met name een imposante garage gespecialiseerd in mechanica en carrosserie, betreffen gebouwen waarvan de percelen volledig bedekt zijn met constructies. Het gaat er dus om de verdichting terug te drijven en mee te werken aan de ventilatie en vergroening van het hart van het blok.

Terrein op de hoek van Jacquet-Kubisme

Deze grond met provisorische bouwsels maakt deel uit van het programma van het DWC Jacquet (operatie 1.7) om ter plaatse een medisch centrum en 6 appartementen te ontwikkelen. Bovendien grenst het aan de Jean Jacquetstraat, een belangrijke as van de wijk die het voorwerp zal uitmaken van een algemene herontwikkeling in het kader van het DWC.

Huizenblok Neep-Jacquet-Hellinckx

Dit huizenblok is strategisch omdat het deel uitmaakt van de toegangen tot de Jacquet-sector en de gemeente Koekelberg. Om deze reden blijven de gebouwen

gelegen aan de Jean Jacquetstraat 63 (operatie 1.3), Jean Jacquetstraat 61 (reserve operatie 7.7) en het terrein gelegen tussen de Jean Jacquetstraat 69 en François Hellinckx 4 behouden voor de programmering van het DWC, met een met het oog op de ontwikkeling van lokale voorzieningen en sociale woningen.

Bovendien bevindt het onroerend goed in de Jean Jacquetstraat 43 zich tussen een openbaar project in voltooiing (gemeentelijke uitrusting voor tewerkstelling en de bouw van woningen door de BGHM) en een gemeentelijk terrein dat is aangewezen voor de oprichting van een gemeentelijke crèche met 49 plaatsen (operatie 1.1A). Het is daarom interessant om hierop te focussen om een continuïteit van openbaar bezit te creëren.

Ten slotte grenzen al deze terreinen aan de Jean Jacquetstraat, een belangrijke as van de wijk die het voorwerp zal uitmaken van een globale herontwikkeling in het kader van het DWC.

Huizenblok Herkoliers / Sint-Anna / Sergijsels / Veiligheid

Het gebouw gelegen aan de Herkoliersstraat 38 wordt aangeduid als reserve-operatie (7.6) van het DWC Jacquet om er woningen te verwerven en deze om te vormen tot gemeentehuisvesting tegen betaalbare prijzen.

De eigendommen opgenomen in dit blok (Herkoliersstraat n°32 tot 40) zouden het mogelijk maken om, in geval van openbaar grondbeheer, de verdichting van het hart van het blok te reduceren en het te vergroenen om de uitdagingen van duurzame ontwikkeling aan te gaan in een sector die wordt gekenmerkt door zijn zeer hoge dichtheid.

Ze zijn ook gelegen tegenover een gemeentelijk eigendom, een plek waar tot voor kort verenigingen waren gevestigd, en de toekomstige uitbreiding van de Nederlandstalige school De Kadeekes, dus hun locatie is strategisch.

Huizenblok Schmitz / Gent / Antoine Court

De eigendommen en gronden (Schmitzstraat n°10 tot 24 en Gentssesteenweg n°215 en 219) gelegen nabij het Zwarte Vijverplein (nu met name bezet door een winkel en een bandenopslagruimte, een slagerij, een vleeswarenfabriek, een vervallen blinde gevel en verschillende wooneenheden met een moeilijk leesbare en onsamenhangende organisatie) zouden toelaten om, in geval van openbaar grondbeheer, op een kwalitatieve manier te werken aan deze toegang tot de wijk en de gemeente Koekelberg,

door deel te nemen aan de lopende ontwikkeling van het Zwarte Vijverplein, met name in het kader van het naburige DWC 'Zwarte Vijvers'.

De geïdentificeerde eigendommen in de Schmitzstraat (nr. 60 tot 64) betekenen een aanzienlijk potentieel voor het tegengaan van de bebouwing in het hart van het blok, met het oog op het verminderen van de dichtheid en het vergroenen van dit blok.

Huizenblok Antoine Court / Gent / Piermez / Jacquet

Deze geïdentificeerde gronden en percelen (Jean Jacquetstraat n°32 tot 43, Philippe Piermezstraat 12 en Antoine Courtstraat 26) bieden de mogelijkheid om het hart van het blok aan te pakken met het oog op het verminderen van de dichtheid en het vergroenen van dit blok, en bovendien ook de mogelijkheid een verbinding te leggen tussen de Antoine Courtstraat en de Jean Jacquetstraat in het hart van het blok.

Al deze terreinen grenzen trouwens aan de Jean Jacquetstraat, een belangrijke as van de wijk die het voorwerp zal uitmaken van een globale herontwikkeling in het kader van het DWC.

Blok Piermez-Gent-Jacquet

De terreinen en eigendommen gelegen op de hoek van de Philippe Piermezstraat (en Gentssesteenweg (n°305 en 311 evenals perceel 159/02N2) dragen vandaag bij tot een verloederd beeld van de omgeving van de wijk en de gemeente, met de aanwezigheid in het bijzonder van een leegstaande minimarkt, een gebouw dat onbewoonbaar werd verklaard en een vervuild perceel). Het grondbeheer ervan door de overheid zou het mogelijk maken om een globaal project te ontwikkelen dat geïntegreerd is in het omringende stedelijke weefsel.

Het terrein op de hoek van de Piermezstraat en de Jean Jacquetstraat blijft behouden in de programmering van het DWC Jacquet (reserveoperatie 7.3).

De andere terreinen/eigendommen in de Jean Jacquetstraat betreffen garages die zouden moeten worden verwijderd om er woningen te ontwikkelen en deel te nemen aan de regionale inspanningen om woningen te creëren en tegelijkertijd de continuïteit en samenhang van de gebouwen langs deze structurerende en strategische as te herstellen.

Gebouw Jetsesteenweg 197-203

Deze bedrijfsruimten met garage bieden de mogelijkheid om op deze percelen een project te ontwikkelen dat beantwoordt aan de gemeentelijke noden (creëren van woningen, openbare voorzieningen, lokalen voor verenigingen of gemeenschapsruimten).

Blok Engelenberg / Houzeau de Lehaie / Jette

Het is een kwestie in te grijpen op deze kop van het blok dat bestaat uit te renoveren of te herstructureren appartementsgebouwen, braakliggende grond en garages die opnieuw moeten worden toegewezen voor nieuwe functies en om te voldoen aan de in de gemeente en de sector vastgestelde behoeften. De dichtheid van het hart van het blok zou ook kunnen worden gereduceerd en het blok vergroend.

De eigendommen aan de Engelenbergstraat nr. 22 tot 26, bestaan nu uit een woongebouw (R+1) en parkeerplaatsen. Het is een kwestie van daar woningen te ontwikkelen en zo deel te nemen aan de regionale inspanningen om woningen te creëren en tegelijkertijd de continuïteit en samenhang met de bebouwing langs deze straat te herstellen.

Blok Jette / Sint-Juliaan / Van Hoegaerde / Noville

De gebouwen in dit blok (Jetsesteenweg n°110 tot 112 en Sint-Juliaanstraat n°9, 17 en 19) evenals het terrein dat tot op heden bijna onbezet is op de hoek van de Sint-Juliaanstraat en de Jetsesteenweg vormen een mogelijkheid om zowel een straathoek als het hart van een blok te herstructureren, dat momenteel bezet is door laagbouw en 'garage'-achtige panden waarvan het karakter afbreuk doet aan het imago van de wijk.

ADRN	PN_NAME_FR	N° PARCELLE	CAPAKEY
215	Steenweg op Gent	214S3	21492B0214/00S003
219	Steenweg op Gent	199A	21492B0199/00A000
305	Steenweg op Gent	159F	21492B0159/00F000
Non adressé	Steenweg op Gent	159/02N2	21492B0159/02N002
311	Steenweg op Gent	159/02M2	21492B0159/02M002
339	Steenweg op Gent	159/04M4	21492B0159/04M004
341	Steenweg op Gent	159/04R3	21492B0159/04R003
110	Jetsesteenweg	343E2	21492B0343/00E002
112	Jetsesteenweg	343D2	21492B0343/00D002
169	Jetsesteenweg	431H	21492B0431/00H000
171	Jetsesteenweg	433H	21492B0433/00H000
173	Jetsesteenweg	433L	21492B0433/00L000
175	Jetsesteenweg	434D	21492B0434/00D000
177	Jetsesteenweg	434/02F	21492B0434/02F000
179	Jetsesteenweg	434/02D	21492B0434/02D000
197	Jetsesteenweg	443V	21492B0443/00V000
199	Jetsesteenweg	443V	21492B0443/00V000
201	Jetsesteenweg	443V	21492B0443/00V000
203	Jetsesteenweg	443V	21492B0443/00V000
11	Eugène Simonisplein	67S5	21492B0067/00S005
13	Eugène Simonisplein	67R5	21492B0067/00R005
26	Antoine Courtstraat	171V3	21492B0171/00V003
2	Kubismestraat	147/02Y	21492B0147/02Y000
23	Neepstraat	152/04M2	21492B0152/04M002
25	Neepstraat	156/02F	21492B0156/02F000
27	Neepstraat	156/03F	21492B0156/03F000
29	Neepstraat	156/03E	21492B0156/03E000
4	François Hellinckxstraat	158/02N4	21492B0158/02N004
7A	François Hellinckxstraat	159/04M3	21492B0159/04M003
32	Herkoliersstraat	252F5	21492B0252/00F005
34	Herkoliersstraat	252E5	21492B0252/00E005
34A	Herkoliersstraat	252E5	21492B0252/00E005
36	Herkoliersstraat	252R3	21492B0252/00R003
38	Herkoliersstraat	251K	21492B0251/00K000
40	Herkoliersstraat	249A	21492B0249/00A000
49	Herkoliersstraat	52P	21492B0052/00P000
49A	Herkoliersstraat	52P	21492B0052/00P000
51	Herkoliersstraat	57R	21492B0057/00R000
53	Herkoliersstraat	57R	21492B0057/00R000
55	Herkoliersstraat	57R	21492B0057/00R000
88	Herkoliersstraat	113X3	21492B0113/00X003
90	Herkoliersstraat	113X3	21492B0113/00X003
92	Herkoliersstraat	113Z3	21492B0113/00Z003
94	Herkoliersstraat	113/02_	21492B0113/02_000
32	Jean Jacquetstraat	155L3	21492B0155/00L003
34	Jean Jacquetstraat	155L3	21492B0155/00L003
36	Jean Jacquetstraat	155G3	21492B0155/00G003
38	Jean Jacquetstraat	155X3	21492B0155/00X003
43	Jean Jacquetstraat	158/02Y2	21492B0158/02Y002

54	Jean Jacquetstraat	158A2	21492B0158/00A002
58	Jean Jacquetstraat	159/02G2	21492B0159/02G002
59	Jean Jacquetstraat	158/02N4	21492B0158/02N004
61	Jean Jacquetstraat	158/02F7	21492B0158/02F007
63	Jean Jacquetstraat	158/03G	21492B0158/03G000
50	Jules Debeckerstraat	116/02V3	21492B0116/02V003
58	Jules Debeckerstraat	116/02V3	21492B0116/02V003
60	Jules Debeckerstraat	116/02B2	21492B0116/02B002
62	Jules Debeckerstraat	116/02Z2	21492B0116/02Z002
64	Jules Debeckerstraat	116/02H3	21492B0116/02H003
66	Jules Debeckerstraat	116/02T2	21492B0116/02T002
68	Jules Debeckerstraat	116/02E3	21492B0116/02E003
70	Jules Debeckerstraat	116/02A3	21492B0116/02A003
72	Jules Debeckerstraat	116/02B3	21492B0116/02B003
74	Jules Debeckerstraat	116/02Z3	21492B0116/02Z003
76	Jules Debeckerstraat	116/02Z3	21492B0116/02Z003
16	Engelenbergstraat	422K	21492B0422/00K000
18	Engelenbergstraat	427R	21492B0427/00R000
20	Engelenbergstraat	427R	21492B0427/00R000
22	Engelenbergstraat	430R	21492B0430/00R000
30	Engelenbergstraat	431H	21492B0431/00H000
Non adressé	Engelenbergstraat	431L	21492B0431/00L000
32	Engelenbergstraat	433K	21492B0433/00K000
34	Engelenbergstraat	433L	21492B0433/00L000
38	Engelenbergstraat	434/02F	21492B0434/02F000
40	Engelenbergstraat	434/02F	21492B0434/02F000
3	Philippe Piermezstraat	158W	21492B0158/00W000
12	Philippe Piermezstraat	155X3	21492B0155/00X003
Non adressé	Philippe Piermezstraat	162S	21492B0162/00S000
9	Sint-Juliaanstraat	342V	21492B0342/00V000
17	Sint-Juliaanstraat	342F2	21492B0342/00E002
19	Sint-Juliaanstraat	342D2	21492B0342/00D002
10	Schmitzstraat	214G3	21492B0214/00G003
12	Schmitzstraat	214G3	21492B0214/00G003
14	Schmitzstraat	214L3	21492B0214/00L003
16	Schmitzstraat	214M3	21492B0214/00M003
18	Schmitzstraat	214W3	21492B0214/00W003
20	Schmitzstraat	214W3	21492B0214/00W003
22	Schmitzstraat	214W3	21492B0214/00W003
24	Schmitzstraat	214W3	21492B0214/00W003
60	Schmitzstraat	224S2	21492B0224/00S002
62	Schmitzstraat	224S2	21492B0224/00S002
64	Schmitzstraat	224S2	21492B0224/00S002
1	Stepmanstraat	152/04M2	21492B0152/04M002
3	Stepmanstraat	152/04M2	21492B0152/04M002
5	Stepmanstraat	152/04G2	21492B0152/04G002
7	Stepmanstraat	152/04L2	21492B0152/04L002
9	Stepmanstraat	152/04K2	21492B0152/04K002
09A	Stepmanstraat	152/04K2	21492B0152/04K002
11	Stepmanstraat	152/04N2	21492B0152/04P002
15	Stepmanstraat	152/03B2	21492B0152/03B002

