

# SITE DELHAIZE SITE



## OPDRACHTGEVERS - COMMANDITAIRES

**Citydev.brussels**  
Rue Gabrielle Petit straat 6  
1080 Brussel - Bruxelles

**Perspective.brussels**  
Rue de Namur 59 Naamsestraat  
1000 Brussel - Bruxelles

## STUDIEBUREAU - BUREAUX D'ÉTUDE

**Architectuurplatform Terwecoren Verdickt bvba**  
Jubelfeestlaan 79/06 Boulevard du Jubilé  
1080 Brussel - Bruxelles  
+32 2 767 98 16  
info@architectuurplatform.be

**DUSS BV**  
Kalkkaai 6 Quai à la Chau  
1000 Brussels  
+32 2 217 58 68  
www.duss-explorers.com

**Cultureghem vzw**  
Rue Ropsy Chaudronstraat 24/48  
1070 Brussel - Bruxelles  
+32 (0)2 522 42 37  
yannick@cultureghem.be

**Mark Brearley's Office**  
35 Ewelme Road  
London SE23 3BQ  
+44 (0)7946 616 766  
mark@mboffice.uk

## INLEIDING - SITUERING

0.1. Situering en context	4
0.2. Uitdagingen	5
0.3. Werkwijze	5

## LUIK I - DECOMPOSITIE: DIAGNOSTIEK EN RICHTLIJNEN

01/ REGLEMENTAIRE CONTEXT	8
02/ BESTAANDE TOESTAND	12
2.1. Schets van de bestaande situatie	12
2.2. Invarianten - Aanbevelingen	50
03/ PROGRAMMATIE EN SPATIALISATIE	52
3.1. Stedenbouw-kundige uitdagingen	52
3.2. Uitgangspunten	54
3.3. Specifiek programmerings-onderzoek	71
3.4. Invarianten - Aanbevelingen	86
04/ MOBLITEIT	88
4.1. Situering	88
4.2. Uitgangspunten	91
4.3. Invarianten - Aanbevelingen	98
05/ GROENSTRUCTUUR	100
5.1. Bestaande groenstructuur	100
5.2. Uitgangspunten	101
5.3. Invarianten - Aanbevelingen	110
06/ DELHAIZE NIEUWE SUPERMARKT	112
6.1. Programma	114
6.2. Ambitie	114
6.3. Invarianten - Aanbevelingen	120
07/ TORENS	122
7.1. Stellingname	122
7.2. Invarianten - Aanbevelingen	128
08/ DUURZAAMHEID	130
8.1. Eisenbundel	130
8.2. Uitgangspunten	131
8.3. Zonnetoetreding	133
8.4. Waterbeheer	133
8.5. Energiebeheer	136
8.6. Circulariteit	140
8.7. Invarianten - Aanbevelingen	141
09/ PARTICIPATIE EN TRANSITIE	142
9.1. Ambities	142
9.2. Pistes	143
9.3. Aanbevelingen	148
10/ PROGRAMMATIE FINANCIËLE HAALBAARHEID	149
10.1. Programmatie	149
10.2. Haalbaarheid	150
11/ SAMENSTELLING VAN DE INVARIANTEN	153

## INTRODUCTION - SITUATION

0.1. Situation et contexte
0.2. Enjeux
0.3. Méthode de travail

## VOLET I - DÉCOMPOSITION: DIAGNOSTIC ET LIGNES DIRECTRICES

01/ CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE
02/ SITUATION EXISTANTE
2.1. Relevé de la situation actuelle
2.2. Invariants - recommandations
03/ PROGRAMMATION ET SPATIALISATION
3.1. Ejeux urbanistiques
3.2. Points de départ
3.3. Recherche de programmation spécifique
3.4. Invariants - recommandations
04/ MOBLITÉ
4.1. Situation
4.2. Points de départ
4.3. Invariants - Recommandations
05/ STRUCTURE VERTE
5.1. Structure verte existante
5.2. Points de départ
5.3. Invariants - Recommandations
06/ NOUVEAU SUPERMARCHÉ DELHAIZE
6.1. Programme
6.2. Ambition
6.3. Invariants - Recommandations
07/ TOURS
7.1. Positionnement
7.2. Invariants - Recommandations
08/ DURABILITÉ
8.1. Exigences
8.2. Points de départ
8.3. Exposition au soleil
8.4. Cycle de l'eau
8.5. Gestion de l'énergie
8.6. Circularité
8.7. Invariants - Recommandations
09/ PARTICIPATION ET TRANSITION
9.1. Ambitions
9.2. Pistes
9.3. Recommandations
10/ PROGRAMMATION FAISABILITÉ FINANCIÈRE
10.1. Programmation
10.2. Faisabilité
11/ COMPOSITION DES INVARIANTS

<b>LUIK II - COMPOSITIE: SCENARIO'S</b>	<b>155</b>	<b>VOLET II - COMPOSITION: SCENARI</b>
00/ INLEIDING	156	00/ INTRODUCTION
01/ SCENARIO'S	158	01/ SCENARI
1.1. Stedelijk ontwikkelingsscenario - 00	159	1.1. Scénario de développement urbain - 00
1.2. Stedelijk ontwikkelingsscenario - 01	173	1.2. Scénario de développement urbain - 01
1.3. Stedelijk ontwikkelingsscenario - 02	183	1.3. Scénario de développement urbain - 02
<b>LUIK III - CONCLUSIES: INVARIANTEN EN AANBEVELINGEN</b>	<b>193</b>	<b>VOLET III - CONCLUSIONS: INVARIANTS ET RECOMMANDATIONS</b>
01/ BESTAANDE TOESTAND	104	01/ SITUATION EXISTANTE
02/ PROGRAMMATIE EN SPATIALISATIE	202	03/ PROGRAMMATION ET SPATIALISATION
03/ MOBLITEIT	205	04/ MOBILITÉ
04/ GROENSTRUCTUUR	208	05/ STRUCTURE VERTE
05/ DELHAIZE NIEUWE SUPERMARKT	211	06/ NOUVEAU SUPERMARCHÉ DELHAIZE
06/ TORENS	212	07/ TOURS
07/ DUURZAAMHEID	213	08/ DURABILITÉ
08/ PARTICIPATIE EN TRANSITIE	216	09/ PARTICIPATION ET TRANSITION
09/ PROGRAMMATIE FINANCIËLE HAALBAARHEID	217	10/ PROGRAMMATION FAISABILITÉ FINANCIÈRE
10/ SAMENSTELLING VAN DE INVARIANTEN	218	11/ COMPOSITION DES INVARIANTS

# INLEIDING - SITUERING

## INTRODUCTION - SITUATION



Situering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
Localisation en Région de Bruxelles-Capitale

## 0.1. Situering en context

### Situering

De groep Ahold-Delhaize heeft op 25 februari 2019 aangekondigd om zijn historische site te Sint-Jans-Molenbeek te verlaten en de hoofdzetel en de bottelarij te herlokalisieren in hun distributiecentrum te Zellik. Hierdoor verliest het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de industriële activiteit van Delhaize Le Lion (filiaal voor België van de groep Ahold-Delhaize) en enkele duizenden jobs die voortaan net buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zullen ingevuld worden.

Met dit verlies komt er tevens plaats vrij om innovatief aan de slag te gaan en in te zetten op de 'productieve stad' en de leefbaarheid van de stad. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft 'citydev.brussels' in samenwerking met 'perspective.brussels' aangesteld om het behoud van industriële activiteit in het denses stedelijk weefsel te onderzoeken.

We vertrekken vanuit de overtuiging dat gebiedsontwikkelingen in de stedelijke context van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met de schaalgrootte en de strategische positie van de Delhaize site gemengde ontwikkelingen zijn. De Delhaize-site, historisch een plek van productie en logistiek, bevindt zich centraal in Molenbeek, tussen de assen van Ninooofse- en Gentsesteenweg, tussen rijkere en armere wijken, vlakbij sportinfrastructuur, parken en is bijzonder goed ontsloten met openbaar vervoer.

Het is een plek om bruggen te slaan, tussen de hernieuwde dynamiek van de toekomstige ontwikkelingen langsheen het Weststation, en het wat statischer en een beetje ingedommelde gebeuren langsheen de Mettewielaan. Om dit alles met elkaar te verzoenen zullen toekomstige projecten op de site niet alleen inzetten op het samenbrengen van wonen en werken, maar bovenal ook op levenskwaliteit met aandacht voor rust, natuur, gezondheid, het samenbrengen van verschillende generaties en sociale cohesie.

## 0.1. Situation et contexte

### Situation

Le 25 février 2019, le groupe Ahold-Delhaize annonçait sa décision de quitter son siège historique de Molenbeek-Saint-Jean. Toutes leurs activités seront regroupées sur leur site de Zellik. Le site d'Osseghem abritait différentes activités corporates de la société Delhaize Le Lion, filiale pour la Belgique du groupe Ahold-Delhaize, ainsi que les activités d'embouteillage de vins. Ce sont quelques 1.000 travailleurs qui sont impactés par cette relocalisation juste en dehors de la Région de Bruxelles-Capitale.

Avec cette perte, de l'espace se libère pour travailler de manière innovante et pour se concentrer sur la "ville productive" et la qualité de vie en ville. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a mandaté citydev.brussels en collaboration avec perspective.brussels pour étudier le maintien d'activités économiques sur ce site industriel majeur.

Le site de Delhaize, lieu historique de production et de logistique, est situé au centre de Molenbeek, entre les axes de la Chaussée de Ninove et de la Chaussée de Gand, entre les quartiers riches et pauvres, à proximité des infrastructures sportives, des parcs et est très bien desservi par les transports en commun.

C'est un lieu où l'on peut construire des liens, entre le dynamisme renouvelé des futurs développements le long de la gare de l'Ouest, et les zones plus statiques autour du Boulevard Louis Mettewie. Afin de concilier tout cela, les futurs projets sur le site ne se concentreront pas uniquement sur le rapprochement entre habiter et travailler, mais surtout sur la qualité de vie, avec une attention particulière pour la tranquillité, la nature, la santé, le rapprochement des différentes générations ainsi que la cohésion sociale.

## 0.2. Uitdagingen

### Objectief van deze studie

Op 28 februari 2019 heeft het de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest perspective.brussels en citydev.brussels aangesteld om een verkennend onderzoek op te starten waarin verschillende scenario's onderzocht (potenties, haalbaarheid) voor:

- Het bewaren van het industrieel karakter van de site;
- Het mogelijk maken om nieuwe productieve activiteiten te ontwikkelen;
- Het ontwikkelen van een gemengd project conform aan de OGSO zonerings.
- Synergieën ontwikkelen met de 'Weststations' site.

De samenwerkingsconventie tussen perspective.brussels en citydev.brussels houdt de opmaak van een stedenbouwkundig schema in van de Delhaize-site uitgebreid met de percelen van de 'drukkerij' en haar parking alsook de torens van 'le logement Molenbeekois'.

Perspective.brussels en citydev.brussels hebben het team Architectuurplatform Terwecoren - Verdickt, GUT-T, Cultureghem et Mark Brearley aangesteld.

Het begeleidingscomité bestaat uit :

- **BMA** - Fabienne Lontie
- **Kabinet Vervoort**: Marc Mohy
- **Citydev.brussels** - Véronique Dechamps, Martine Gossuin, Georges Hupin en Annick Tanghe;
- **Gemeente Sint-Jans-Molenbeek** - Jef Van Damme, Ellen Jacobs en Thibault Ector;
- **Perspective.brussels** - Kätti Rob, Sarah Moutury en Elisa Donders
- **Urban.brussels** - Sarah Lagrilliere en Inge Van Den Cruyce

Genodigden :

- **Environnement.brussels** - Céline Dutry en Myriam Hilgers
- **Logement Molenbeekois** - Patrick Vandenbroucke en Laure Baiwir

## 0.2. Enjeux

### Objectif de cette étude

En date du 28 février 2019, le Gouvernement de la Région de Bruxelles a confié à perspective.brussels et citydev.brussels une mission exploratoire ayant pour objectif d'étudier les différents scénarii (potentialité, faisabilité) pour :

- Conserver le caractère industriel du site ;
- Permettre d'y déployer de nouvelles activités productives ;
- Développer un projet mixte, conformément à l'affectation du site en ZEMU ;
- Établir des synergies avec le programme projeté sur le site de la Gare de l'Ouest.

A cette fin, perspective.brussels et citydev.brussels ont signé une convention de collaboration pour l'élaboration d'un schéma urbanistique sur la zone élargie aux parcelles de l'imprimerie et son parking ainsi qu'aux tours du logement Molenbeekois.

Perspective.brussels et citydev.brussels ont désigné le groupement Architectuurplatform Terwecoren - Verdickt, GUT-T, Cultureghem et Mark Brearley.

Le comité d'accompagnement est constitué de :

- **BMA** - Fabienne Lontie
- **Cabinet Vervoort**: Marc Mohy
- **Citydev.brussels** - Véronique Dechamps, Martine Gossuin, Georges Hupin et Annick Tanghe;
- **Commune de Molenbeek-Saint-Jean** - Jef Van Damme, Ellen Jacobs et Thibault Ector;
- **Perspective.brussels** - Kätti Rob, Sarah Moutury et Elisa Donders
- **Urban.brussels** - Sarah Lagrilliere et Inge Van Den Cruyce

Invités:

- **Environnement.brussels** - Céline Dutry et Myriam Hilgers
- **Logement Molenbeekois** - Patrick Vandenbroucke et Laure Baiwir

## 0.3. Werkwijze

### Thema's, invarianten & richtlijn en scenario's

De studie is ingedeeld in drie luiken en maakt gebruik van een strategie van *decompositie* - *compositie*. Het onttrafen van complexe structuren in onderdelen staat toe de dynamieken en structuren beter te begrijpen en bevattelijk te maken. (Luik I). De wedersamenstelling en superpositie van de elementen die met elkaar interageren vormen de uitgangspositie van het Luik II. Luik III concludeert en herneemt de invarianten en richtlijnen.

#### Luik I - Décompositie

De studie is opgevat aan de hand van thema's:

- Reglementaire context;
- Bestaande toestand;
- Programmatie;
- Mobiliteit;
- Groenstructuur;
- Delhaize nieuwe supermarkt;
- Torens;
- Duurzaamheid;
- Participatie en transitie.

Uitdezetema's worden invarianten, aanbevelingen en richtlijnen gedistilleerd. De thema's behandelen krachtlijnen voor de ontwikkeling van een nieuwe stadsbuurt en besluiten met standpunten die als leidraad moeten dienen voor de vervolgpdracht, m.n. de ontwikkeling van een stedenbouwkundig plan.

#### Luik II - Compositie

In Luik II worden 3 verschillende scenario's op basis van de invarianten en richtlijnen uit Luik I uitgewerkt. De gekozen scenario's liggen ruimtelijk en stedenbouwkundig ver uit elkaar.

De verschillende scenario's worden kritische beschreven, worden getoetst op hun financiële haalbaarheid en de duurzaamheidsprincipes worden erop toegepast. De scenario's op zich kunnen verder onderverdeeld worden in sub-scenario's in functie van de financiële haalbaarheid. Dit deel besluit met een vergelijkende tabel waarin de verschillende scenario's ten opzichte van elkaar worden uitgezet. Het doel van de scenario's is niet om een scenario te kiezen maar veeleer om de thema's te toetsen en de elementen uit de scenario's mogelijk te combineren.

#### Luik III - Synthèse

De synthese van de invarianten en de richtlijnen wordt hernomen in het luik III.

## 0.3 Méthode de travail

### Thèmes, invariants, lignes directrices et scénarios

L'étude est divisée en trois sections et utilise une stratégie de *décomposition* - *recomposition*. La décomposition de structures complexes en composants plus simple permet de mieux comprendre et appréhender les dynamiques de ces structures. (Volet I). La recomposition et la superposition des éléments en interaction les uns avec les autres constituent le point de départ du Volet II. Le troisième volet conclut et reprend les invariants et les lignes directrices.

#### Volet I - Décomposition

L'étude est conçue sur la base de thèmes :

- Contexte réglementaire ;
- Situation existante ;
- Programmation et spatialisation;
- Mobilité ;
- Structure verte ;
- Nouveau supermarché Delhaize ;
- Les tours ;
- Durabilité ;
- Participation et transition.

Des invariants, des recommandations et des lignes directrices sont distillés à partir de ces thèmes. Les thèmes traitent les principaux axes pour le développement d'un nouveau quartier urbain et déterminent des points de vue qui doivent servir de lignes directrices pour la mission de suivi, c'est-à-dire l'élaboration d'un plan de développement urbain.

#### Volet II - Composition

Le volet II élabore 3 scénarios différents basés sur les invariants et les lignes directrices du volet I. Les scénarios choisis sont spatialement et urbanistiquement très éloignés les uns des autres. Les différents scénarios sont décrits de manière critique, leur faisabilité financière est testée et les principes de durabilité leur sont appliqués. Les scénarios eux-mêmes peuvent être subdivisés en sous-scénarios en fonction de leur faisabilité financière. Cette section se termine par un tableau comparatif dans lequel les différents scénarios sont présentés les uns par rapport aux autres. L'objectif des scénarios n'est pas de choisir un scénario, mais plutôt de tester les thèmes et éventuellement de combiner les différents éléments des scénarios.

#### Volet III - Synthèse

La synthèse des invariants et des lignes directrices sera reprise dans le troisième volet.



# LUIK I

Decompositie: Diagnostiek en richtlijnen

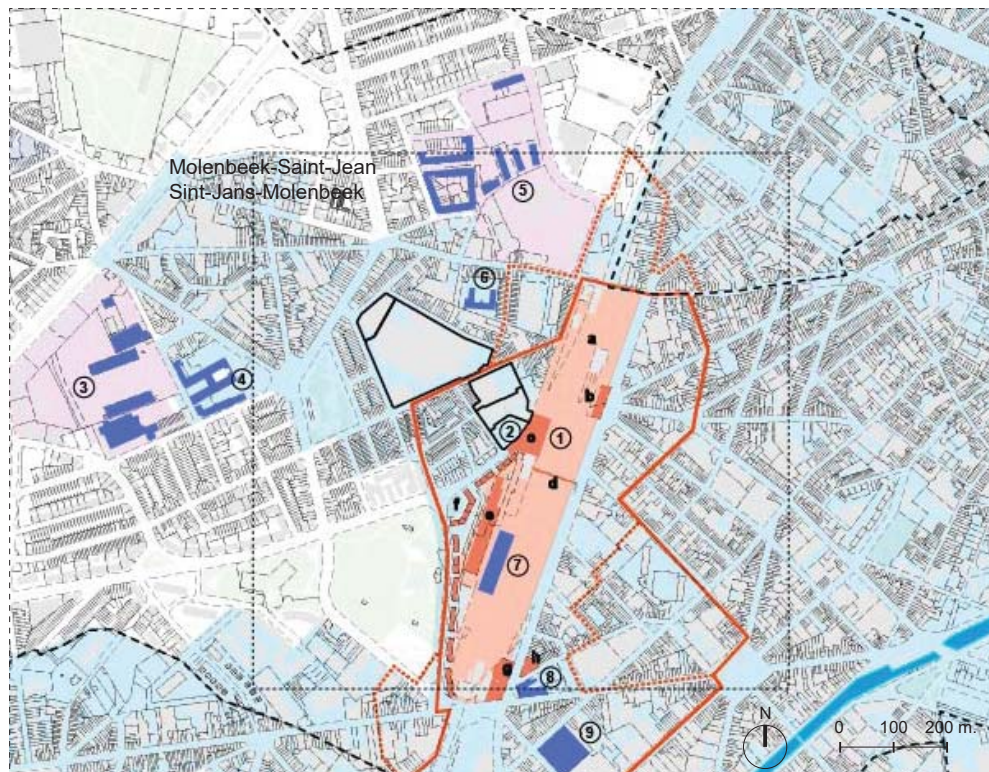
## VOLET I

Décomposition: Diagnostic et lignes directrices



# 01/ REGLEMENTAIRE CONTEXT

## 01/ CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE



- Lopende en komende grote projecten in de nabijheid van de site:**  
Projets d'envergure en cours ou à venir à proximité du site:
- RPA Weststation, Westpark en gerelateerde projecten:  
PAD Gare de l'Ouest, parc de l'Ouest et projets connexes:
    - Ontwikkeling van het Westpark - Aménagement du Parc de l'Ouest
    - Renovatie van de Steenkoolhal - Rénovation de la halle aux charbons
    - Transporthub - Pôle de transports Place Beekkant
    - Nieuwe Beekkant voetgangersbrug - Reconstruction de la passerelle Beekkant
    - Delhaizehal - Halle Delhaize
    - Studie voor de renovatie van gebouwen van de Molenbeekse woningen- Etude pour la rénovation des bâtiments du Logement Molenbeekois
    - Appartementsgebouw en gemengd programma - Immeuble de logements et programme mixte
    - Reconversie van de brouwerij Vandenheuvel - Reconversion de la Brasserie Vandenheuvel
  - Renovatie van de torens van de Molenbeekse Haard - Rénovation des tours du Logement Molenbeekois
  - BBP 9 MOD. Gemeentelijk zwembad en E. Machtens stadion- PPAS 9 MOD. Piscine communale et stade E. Machtens
  - Gemengde ontwikkeling Lavoisier - Développement mixte Lavoisier
  - BBP Gazomètre, woningen - PPAS Gazomètre, logements
  - La chemiserie, woningen - La chemiserie, logements
  - Infrabel Academy
  - Projet Ekla, logements - Projet Ekla, logements
  - Renovatie van de Molenbeekse Haard - Rénovation du dépôt de tram de Molenbeek
- CRU 03 Gare de l'Ouest  
--- Ancien périmètre  
--- Nouveau périmètre  
■ ZIR et PAD 03 Gare de l'Ouest  
■ ZRU 2020  
--- Gemeentegrens - Limite communale

Synthesepan van de projecten in de nabijheid van de site  
Plan de synthèse des projets à proximité du site

Bron-source: perspective.brussels, CRU 03 (1010au+Taktyk+Alive Architecture); PRDD, cahier des cartes; ZRU 2020 / Brugis

### Regionale studies over het gebied en lopende projecten

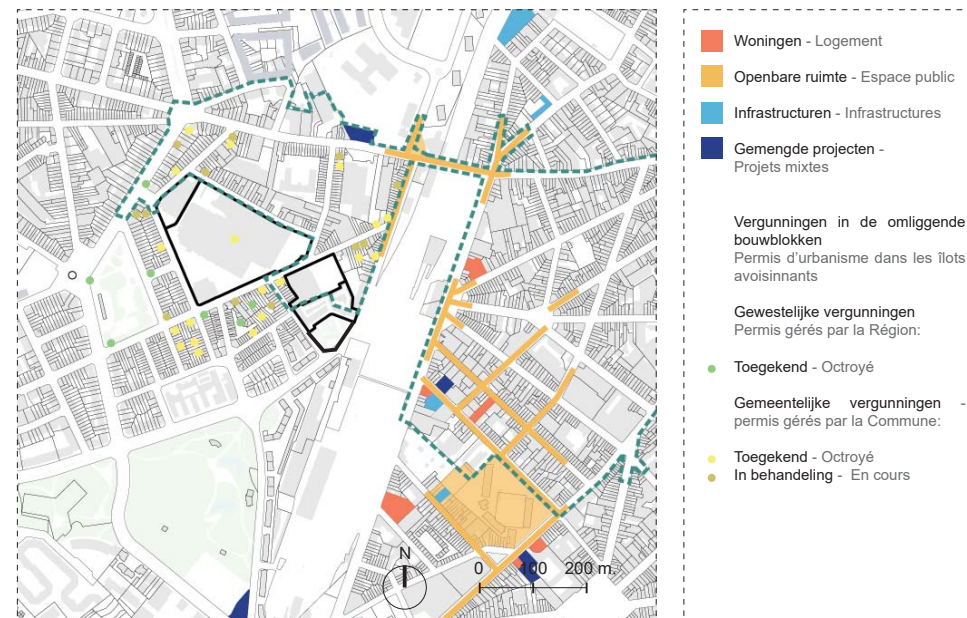
Verschillende studies en / of stadsvernieuwingsprogramma's zijn uitgevoerd aan de rand of in de directe omgeving van het gebied (zie fig. syntheseplan):

- het Stadsvernieuwingscontract (SVC) nr. 3 "Weststation" waarvan het programma op 16 november 2017 door de regering is goedgekeurd en waarvan de uitvoering is gepland voor 12/01/2024;
- het duurzaam wijkcontract "Rondom Westpark", waarvan het programma op 14 februari 2019 door de regering is goedgekeurd en waarvan de uitvoering volgens planning in 2024 zal zijn voltooid;
- het Richtplan van Aanpak (RPA) 'Weststation', is momenteel in ontwikkeling en definieert de strategische doelstellingen en wettelijke voorschriften voor het gebied.

### Les études régionales et projets en cours sur la zone

Différentes études et/ou programmes de rénovation urbaine ont été réalisés sur le périmètre ou à proximité immédiate (voir fig. plan de synthèse) :

- le Contrat de rénovation urbaine n°3 « Gare de l'Ouest » dont le programme a été approuvé par le Gouvernement le 16 novembre 2017 et dont la mise en œuvre est prévue d'être s'achevée pour le 01/12/2024;
- le Contrat de Quartier Durable « Autour du Parc de l'Ouest », dont le programme a été approuvé par le gouvernement le 14 février 2019 et dont la mise en œuvre est prévue d'être s'achevée pour le 2024;
- le projet de PAD Gare de l'Ouest, en cours d'élaboration, qui définit les objectifs stratégiques pour la zone et les prescriptions réglementaires d'application.



Vergunningen  
Permis d'urbanisme

Bron: quartier.brussels / urbanisme.irisnet.be



De studie in het kader van het SVC, DWC en het RPA Weststation werden volgende noden gedefinieerd :

#### Nood aan publieke voorzieningen :

- Er is een gebrek aan nabijheidsvoorzieningen en regionale voorzieningen voor kinderen, adolescenten en ouderlingen aan de westzijde van de spoorweg. Er is meer bepaald nood aan kinderopvang van minder dan 3 jaar (creatie van 213 plaatsen) en de gemeente heeft een tekort aan kleuter- en lagere scholen.
- Er is een gebrek aan culturele voorzieningen.
- Er is een gebrek aan pleinen, moestuinen, speelpleinen, sportterreinen, markten die dienst doen als ontmoetingsplekken met activiteiten voor verschillende bevolkingsgroepen binnen de perimeter.
- Aan de westzijde van de spoorweg is er een gebrek aan openbare voorzieningen voor professionele opleidingen en/of sociale ondersteuning.

#### Nood aan woningen :

- Het woningaanbod aan de westzijde van de spoorweg is weinig divers.
- Er is een groot aantal sociale woningen

#### Nood aan economische activiteit:

- Er is een gebrek aan tewerkstellingsactiviteiten.
- Het gemiddelde inkomen is laag en er is een hoge werkloosheidsgraad. De economische activiteit dient te beantwoorden aan het profiel van de bewoners.
- Er is een aanwezigheid van verschillende commerciële polen die elk hun eigenheid hebben.

### Vergunningen

Het schema op de voorgaande pagina toont aan waar vergunningen toegekend en in behandeling zijn in de buurt van de site.

Les études menées dans le cadre des CRU, CQD et pour l'aménagement de la Gare de l'Ouest ont abouti aux diagnostics suivants :

#### Besoins en équipements publics :

- Manque d'équipements de proximité et régionaux / métropolitains adaptés aux utilisateurs potentiels (enfants, adolescents, personnes âgées) à l'ouest du chemin de fer. Plus spécifiquement, un taux très faible de places d'accueil pour les enfants de moins de 3 ans (création de 213 places); commune déficitaire en places dans l'enseignement fondamental.
- Manque d'équipements culturels.
- Manque de places, de potagers, d'aires de sport et de jeux, de marchés, agissant notamment comme lieux de rencontres, d'activités et de mixité des populations sur le périmètre.
- Manque, à l'ouest de la voie ferrée, en équipements publics dédiés à la formation professionnelle et/ou au soutien à la population et aides sociales.

#### Besoins en logements :

- Offre de logements peu diversifiée à l'ouest de la voie ferrée.
- Nombre important de logements sociaux

#### Besoins en activités économiques :

- Manque d'initiatives de mise à l'emploi.
- Revenus moyens par habitant bas et un taux de chômage supérieur à la moyenne régionale : besoins en activités économiques répondant au profil des habitants.
- Présence de nombreux pôles commerciaux distincts et possédant leurs propres particularités.

### Permis

Le plan de synthèse à la page précédente montre les permis accordés et en cours de traitement à proximité du site.



Syntheseplan RPA SVC DWC  
Plan de synthèse PAD CRU CQD

Bron-source: citydev.brussels - perspective.brussels

## Het gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

Zone 01 - Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO)

Naleving van wettelijke bepalingen, in dit geval recept 9bis4, heeft de volgende implicaties:

- Het project beoogt een vloeroppervlakte die overeenstemt met minstens 90% van zijn grondinname te bestemmen voor productieactiviteiten en in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en de groothandel
- Dit houdt in dat het equivalent van 90% op de gelijkvloers die een andere bestemming heeft dan productieve activiteiten, in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en groothandel, op de verdiepingen zal moeten worden voorzien.
- Het project beoogt minstens 40% van de vloeroppervlakte te bestemmen voor huisvesting.

De herontwikkeling van de site moet een mix van functies beogen die voldoet aan de vereisten van de OGSO.

Het project zal tevens moeten voldoen aan het algemeen voorschrift 0.2 om te ontharden. Voor percelen die groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup> moet er 10% groene ruimte worden voorzien, waarvan minstens een ruimte van 500m<sup>2</sup> uit één stuk.

Zone 02 - Sterk gemengde gebieden (SGG)

Die gebieden zijn bestemd voor huisvesting, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten.

De vloeroppervlakte voor al die functies samen, behalve voor huisvesting, mag per gebouw niet meer bedragen dan 1.500 m<sup>2</sup> met een maximum van 1.000 m<sup>2</sup> voor de kantoren.

## Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

Zone 01 - Zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU)

Le respect des dispositions réglementaires, soit dans ce cas de la prescription 9bis4, aura les implications suivantes :

- Prévoir 90% de l'emprise du sol du projet en activités productives, services intégrés aux entreprises, commerces ou commerces de gros.
- Ce qui implique que l'équivalent de 90% des surfaces situées au rez-de-chaussée et affectés autrement qu'en activités productives, SIE ou commerces,... (équipement, logements...), devra être retrouvé aux étages (toujours en activités productives, SIE ou commerces,...).
- Affecter au minimum 40 % de la superficie de plancher au logement.

Le redéveloppement du site devra prévoir une mixité de fonctions répondant aux prescriptions de la ZEMU.

Le projet devra également viser la perméabilisation du site et respecter la prescription générale 0.2 (parcelles de plus de 5.000m<sup>2</sup>, imposition de 10% d'espace vert dont un espace vert d'au moins 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant).

Lot 2 - Zone de forte mixité (ZFM)

Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives.

La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m<sup>2</sup> dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m<sup>2</sup>



Delhaize site in de GBP  
Site Delhaize dans le PRAS

Gewelstelijk bestemmingsplan Plan régional d'affectation du sol	
GEMENKTES ALGEMEEN	
NETTOU WAAK	WEGNET
LIMITE REGIONALE	GEWESTELIJK
LIMITE COMMUNALE	GEWESTELIJK
TALU	WATER
AFFECTATIONS BESTEMMINGEN	
ZONES D'HABITAT	
ZONES D'IMPLANTATION A CARACTERE RESIDENTIEL	WOONWEGEN MET RESIDENTIELE KARAKTER
ZONES D'IMPLANTATION	TYPISCHE WOONWEGEN
ZONES D'ACTIVITES	
ZONES MIXTES	GEBIEDEN MET GEMENGD KARAKTER
ZONES DE FORTE MIXITE	STERK GEMENGD GEBIEDEN
ZONES INDUSTRIELLES	INDUSTRIEGEBIEDEN
ZONES INDUSTRIELLES URBAINES	STADSE INDUSTRIEGEBIEDEN
ZONES D'ACTIVITES COLLECTIVES ET D'INTERET PUBLIC	GEBIEDEN VOOR COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN
AUTRES ZONES D'ACTIVITES	
ZONES ADMINISTRATIVES	ADMINISTRATIEGEBIEDEN
ZONES D'EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU D'INTERET PUBLIC	GEBIEDEN VOOR COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN
ZONES D'INTERET PUBLIC NON COLLECTIF	ANDERE INTERESSANTE GEBIEDEN VAN DE STADSE OMGEVING
ZONES DE LOUERS DE TER	SPORADISCH GEBIEDEN
ZONES VERDES	
ZONES VERDES	LANDSCHAPGEBIEDEN
DE HAUTE VALLEE REGIONALE	LANDSCHAPGEBIEDEN VAN REGIONALE BELANG
ZONES DE PARCS	PARKGEBIEDEN
ZONNIG ROTAAL	ROTSCHAP GEBIEDEN
ZONES DE SPORTS OU DE LOUERS DE TER AIR	GEBIEDEN VOOR SPORT OF VAN RECREATIE OF IN DE OPEN LUCHT
ZONES DE CAMPINGS	WEDEROPPLAATGEBIEDEN
ZONES PAYSAGES	RECREATIEGEBIEDEN
ZONES AGRICOLES	LANDBOUWGEBIEDEN
AUTRES ZONES	
ZONES D'INTERET REGIONAL	GEBIEDEN VAN REGIONAL BELANG
ZONES D'INTERET REGIONAL A CARACTERE D'AMBIENT	GEBIEDEN VAN COLLECTIEF BELANG MET LOKALE INTERESSE
ZONES DE RESERVES SCENIQUES	LANDSCHAPRESERVEGEBIEDEN
PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES	
ZONES D'INTERET CULTUREL, HISTORICAL, SCENIQUES OU D'INTERET PUBLIC	GEBIEDEN VAN CULTUREEL, HISTORISCH OF SCENIQUES BELANG OF VAN INTERESSE VAN OPENBARE DIENSTEN
LANDS DE NOTAL COMMERCIAL	LANDEN VOOR WINKELGEBIEDEN
GARENS COMMERCIALS	WINKELGEBIEDEN
POINTS DE VANTAGE DE MARQUE	PUNTEN VAN WEDERLIJK GEMENGD BELANG
ESPACES STRATEGIQUES	STRATEGISCHE RUIMTES
PARCOURS DE TRAVAIL	TRAVELROUTEGEBIEDEN

Bron: PRAS perspective.brussels  
Source: PRAS perspective.brussels

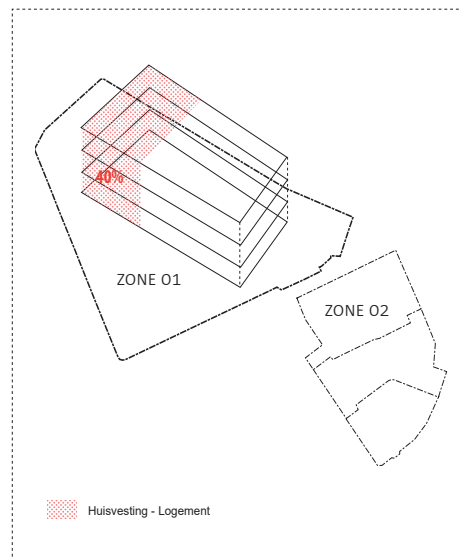


Fig. GBP - OGSO - 40% woningen  
PRAS/ZEMU - 40% logement

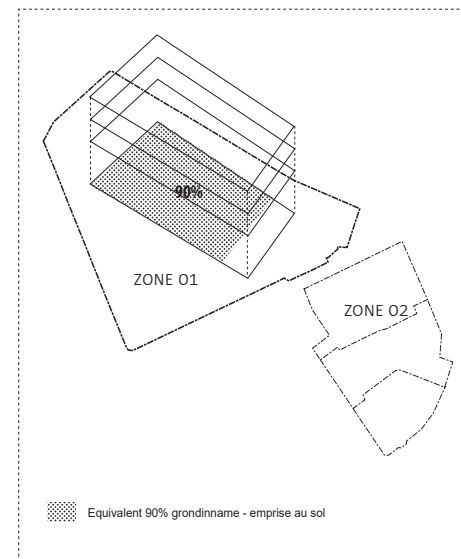


Fig. GBP-OGSO - 90% productieactiviteiten -  
PRAS/ZEMU - 90% activités de production

## 02/ BESTAANDE TOESTAND 02/ SITUATION EXISTANTE



Satellietbeeld bestaande toestand - fijnmazige bouwblokken versus grootschalige bouwblokken  
Image satellite de la situation actuelle - Ilôts à mailles fines contre ilôts composés de bâtiments à plus grande échelle



Overzicht historische ontwikkeling (reconstructie)  
Aperçu de l'évolution historique (reconstruction)

## 2.1. Schets van de bestaande situatie

### Historische ontwikkeling

In 1871 beslisten de gebroeders Delhaize, door de aanwezigheid van het kanaal Brussel-Charleroi, om zich in Sint-Jans-Molenbeek te vestigen. De site bleef tot op vandaag onafgebroken in dienst en huisvest het hoofdkantoor, een distributiecentrum, een drukkerij en supermarkt 'Karreveld'. De zone bestaat uit 2 delen. Zone 01 en zone 02. (zie figuur)

Het archief van de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek is verloren gegaan in een brand. In deze brand zijn ook de plannen van de Delhaize-site verdwenen. Het historisch onderzoek beperkt zich dan ook tot de analyse oude foto's, schilderijen, BruCiel, het archief van Delhaize en de analyse van de beschikbare plannen. De oudste beschikbare plannen dateren van 1982.

De analyse van de bestaande gebouwen en de plannen vertonen op veel plekken een merkwaardige en onlogische planopbouw. Dit valt waarschijnlijk deels te verklaren omdat de site sinds zijn ontstaan steeds ononderbroken in gebruik is gebleven.

De oude schilderijen vertonen gelijkenissen met wat er gebouwd werd maar de realiteit is minder ambitieus en is minder kwalitatief dan wat verbeeld werd. De schilderijen tonen een architecturaal ensemble: een kleine industriële stad. Vandaag is het een mengelmoe aan constructies en gebouwen waarbij de meeste gebouwen weinig kwalitatief zijn en kampen met bouwfysisch, structurele en architecturale problemen.

De weinige interessante gebouwen zijn dermate verbouwd (delen afgebroken, volumes opgebouwd, gebouwen aangebouwd, gevels voorgezet, ...), dat de overblijfselen met een historisch waarde of erfgoedwaarde zeer beperkt zijn.

BruLucht toont de evolutie van de site van 1935 tot vandaag. Zone 01 vertoont een ontwikkeling in parallelle stroken van loodsen. De ruggengraat van die ontwikkeling wordt gevormd door het oude spoortracé die de site verbindt met Beekkant. Zone 02 bevatte oorspronkelijk ook loodsen. Vanaf 1964 worden de loodsen afgebroken en in 1971 verschijnt de eerste woontoren.



## 2.1. Relevé de la situation existante

### Évolution historique

En 1871, en raison de la présence du canal Bruxelles-Charleroi, les frères Delhaize décident de s'installer à Molenbeek-Saint-Jean. Jusqu'à aujourd'hui, le site abritant le siège social, un centre de distribution, une imprimerie et le supermarché "Karreveld" a fonctionné en continu. La zone se compose de deux parties. La zone 01 et la zone 02. (voir figure)

Les archives du service d'urbanisme de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, dont les plans du site Delhaize, ont été perdues lors d'un incendie. La recherche historique se limite donc à l'analyse de photographies anciennes, de peintures, des vues aériennes de BruCiel, des archives de Delhaize et des plans disponibles. Les plus anciens plans à notre disposition datent de 1982.

Cette analyse des plans et des bâtiments existants montre, en de nombreux endroits, une structure de plan étrange et illogique. Cela s'explique probablement par l'utilisation continue faite du site depuis sa création, rendant des travaux plus globaux impossibles sans l'interruption de l'activité.

Si les anciens tableaux montrent des similitudes avec ce qui a été construit, la réalité est moins ambitieuse et moins qualitative que la représentation qui en est faite. L'ensemble architectural, la petite ville industrielle qui y est représentée est aujourd'hui un mélange de constructions et de bâtiments de mauvaise qualité et souffrant de problèmes physiques, structurels et architecturaux.

Les quelques bâtiments intéressants ont été transformés en grande partie (éléments démolis, volumes et bâtiments annexes ajoutés, façades transformée, ...), les vestiges à valeur historique ou patrimoniale sont très limités.

BruCiel montre l'évolution du site de 1935 à nos jours. La zone 01 montre un développement en forme de bandes parallèles composées de hangars. L'épine dorsale de ce développement est l'ancienne ligne de chemin de fer qui relie le site à Beekkant. La zone 02 contenait aussi à l'origine des hangars. Ces hangars ont été démolis en 1964 pour laisser place à la première tour résidentielle, construite en 1971.

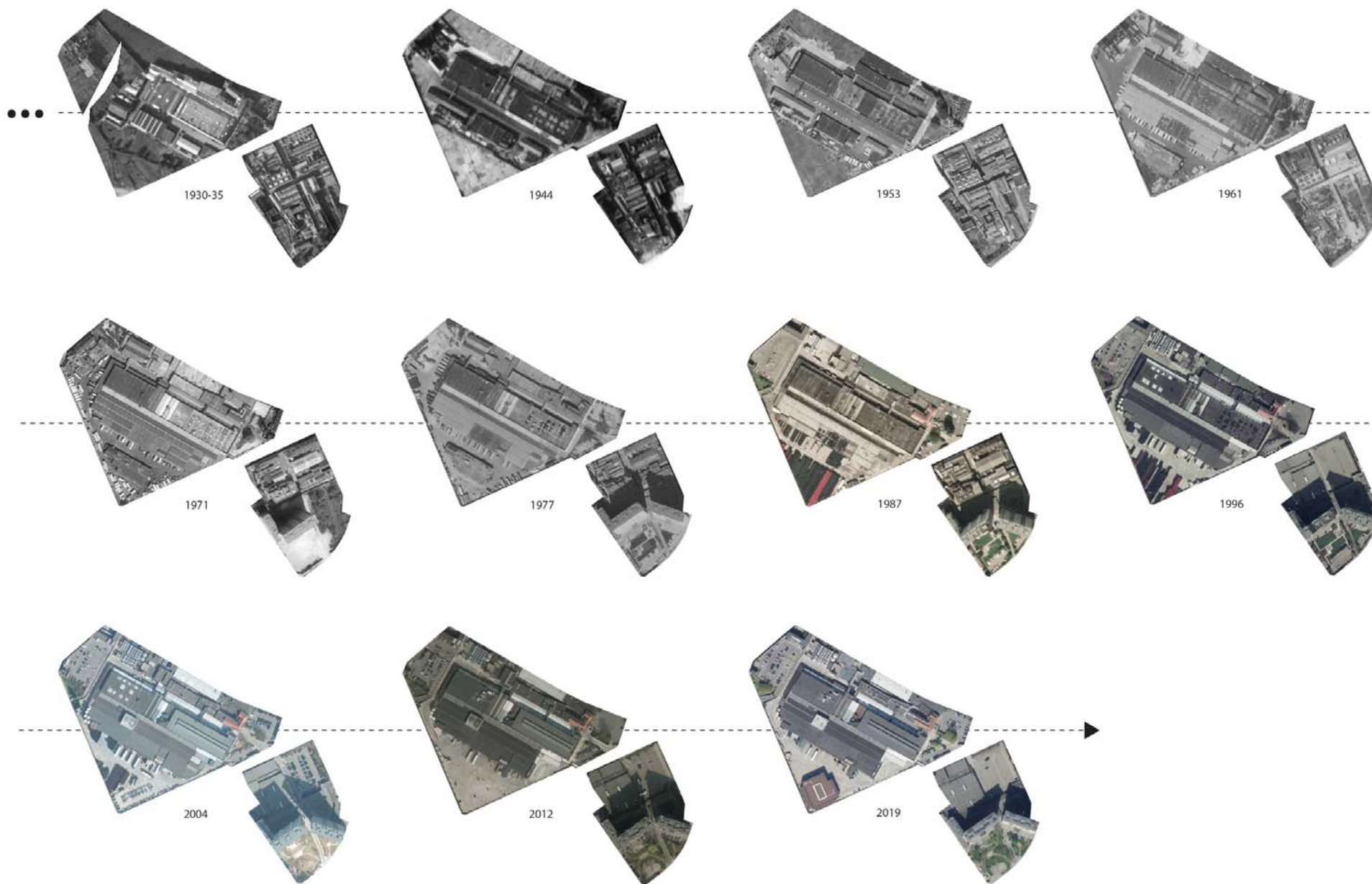
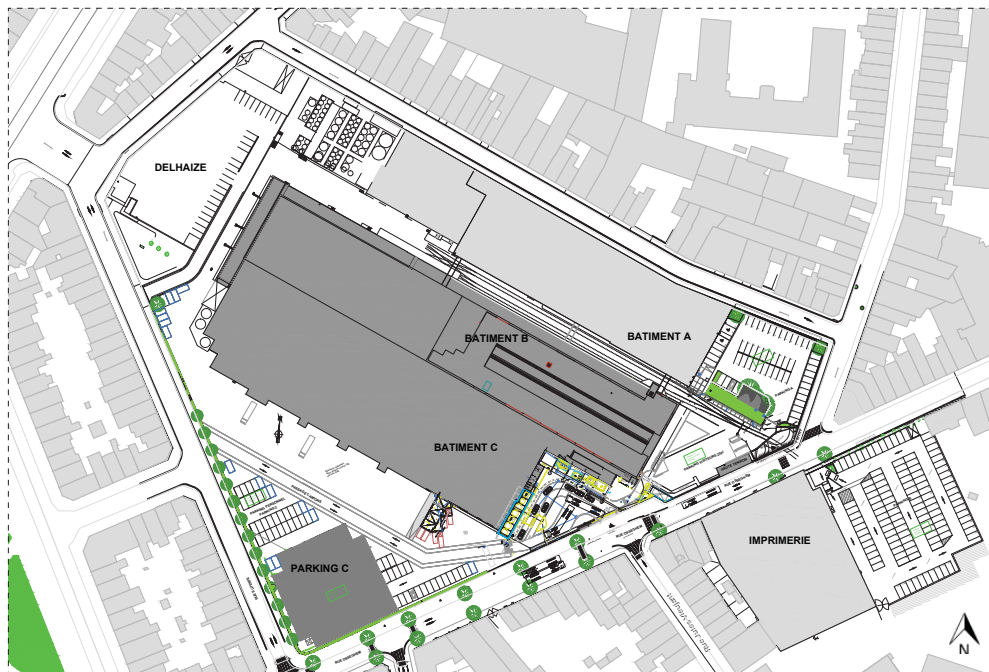


Fig. Evolutie BruHemel - Evolution BruCiel

Bron: HemelsBrussel  
Source: BruCiel



Samenstelling van de beschikbare plannen  
Composition des plans existants

De site bestaat uit twee zones van in totaal 4,4ha:  
(zie schema op de volgende pagina)

### Zone 01

Zone 01 (percelen 235k en 235l) is ongeveer 3,8 ha groot en bevat:

- Het directiegebouw (1.11.)
- De glazen luifel (1.2.)
- De distillerie en de kantoren (1.3.)
- De loods en kantoren (1.4.)
- De betonnen luifel (1.5.)
- De loodsen en de 'kathedraal' (1.6.)
- De administratieve gebouwen 01 (1.7.)
- De administratieve gebouwen 02 (1.8.)
- De silo's (1.9.)
- Het parkeergebouw (1.10.)
- De supermarkt (1.11.)

De site is zeer introvert en is quasi volledig ommuurd. Externen mogen de site niet betreden. De gebouwen gaan nauwelijks een dialoog aan met de publieke ruimte en de buurt. Het is een gesloten enclave in een dichte en fijnmazige woonbuurt. De ruimte tussen de gebouwen en constructies zijn restruimtes waar de circulatie en draaicirkels van de vrachtwagens bepalend zijn geweest.

### Zone 02

Zone 02 (perceel 191y) is ongeveer 0,62 ha en maakt deel uit van een klassiek bouwblok. Het bouwblok is doormidden gesneden door:

- Drukkerij (2.1.)
- Torens (2.2)

In deze studie wordt de visie op de woontorens en zijn publieke ruimte meegenomen, hoewel deze niet tot de eigendom van Citydev behoren.

De site bevat 3 verschillende typologieën die niet op elkaar zijn afgestemd. De rijwoningen die onderbroken zijn, de torens die een grote schaduw werpen op het achterliggende gebied, de drukkerij en parkeerruimte. Een deel van de site bevat ook garageboxen.

Le site se compose de deux zones totalisant 4,4 ha:  
(voir schéma sur la page suivante)

### Zone 01

La zone 01 (parcelles 235k et 235l) a une superficie d'environ 3,8 ha et contient:

- Le bâtiment de la direction (1.1.)
- La verrière (1.2.)
- La distillerie et des bureaux (1.3.)
- Les hangars et des bureaux (1.4.)
- L'auvent en béton (1.5.)
- Les hangars et la "cathédrale" (1.6.)
- Le bâtiments administratifs 01 (1.7.)
- Le bâtiments administratifs 02 (1.8.)
- Les silos (1.9.)
- Le parking (1.10.)
- Le supermarché (1.11.)

Le site est très introverti et presque entièrement clos de murs. Les personnes extérieures ne peuvent pas entrer sur le site. Les bâtiments dialoguent à peine avec l'espace public et le quartier. Il s'agit d'une enclave fermée dans une zone résidentielle dense et complexe. Les espaces entre les bâtiments et constructions sont des espaces résiduels où seule la circulation et les rayons de braquage des camions sont déterminants.

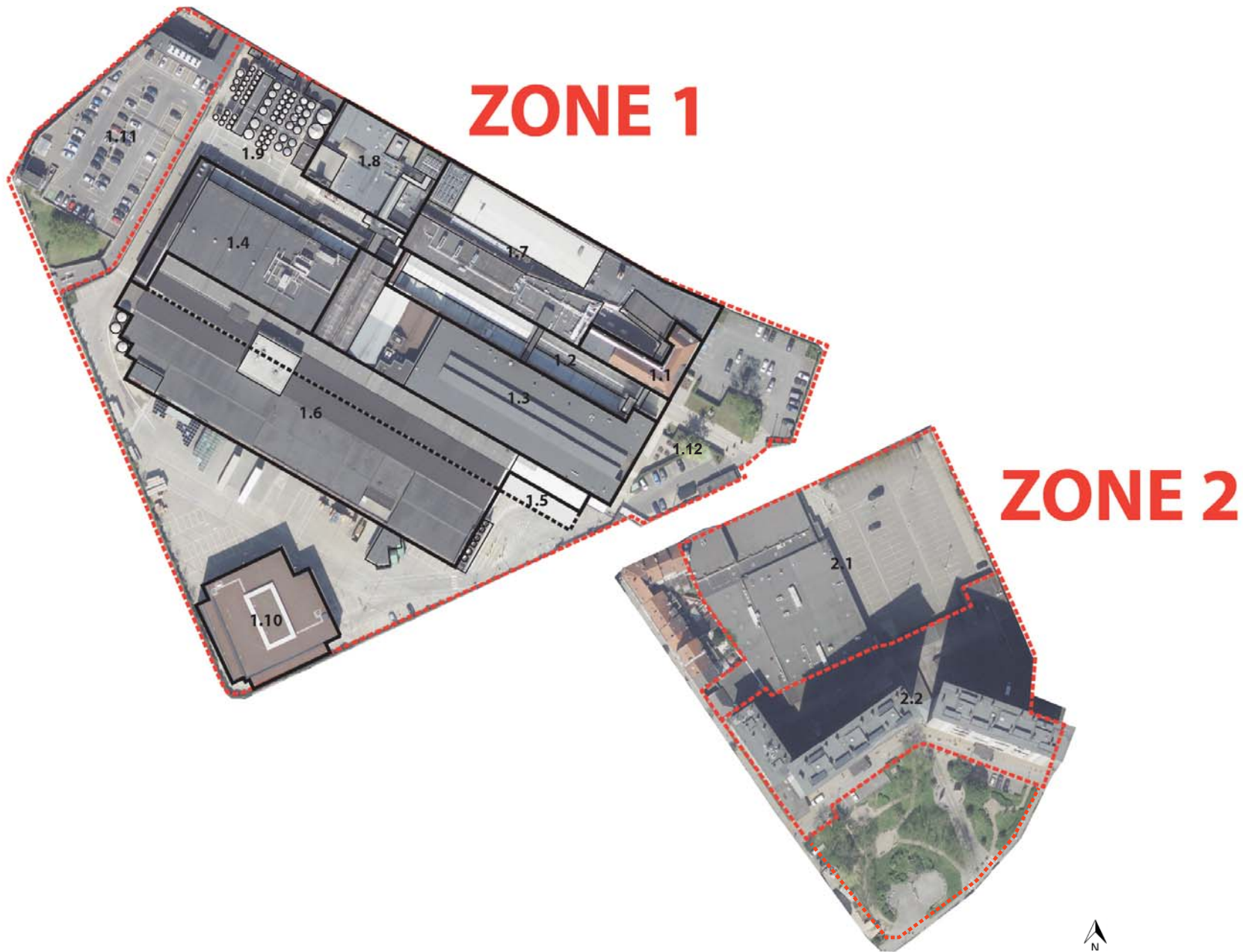
### Zone 02

La zone 02 (parcelle 191y) s'étend sur environ 0,62 ha et fait partie d'un îlot traditionnel coupé par deux éléments:

- Imprimerie (2.1.)
- Tours (2.2)

Cette étude doit intégrer dans sa vision les tours et son espace public résidentielles, bien qu'elles ne soient pas propriété de Citydev.

Le site comprend 3 typologies différentes qui ne sont pas compatibles entre elles. Les maisons mitoyennes qui sont interrompues, les grands blocs de construction qui jettent une ombre importante sur la zone derrière eux et enfin l'imprimerie et son parking. Une partie du site contient également des boîtes de garage.

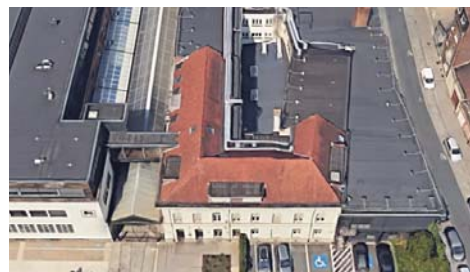
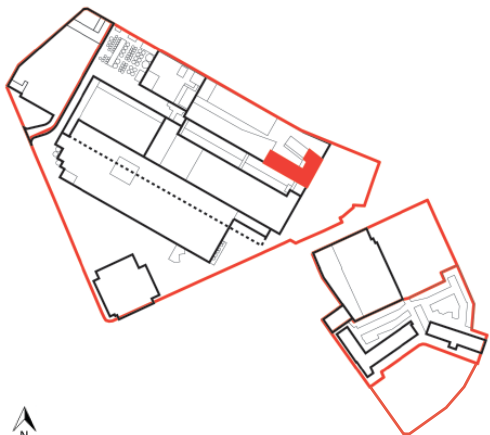


# ZONE 1

# ZONE 2



## 1.1. - HET DIRECTIEGEBOUW - LE BÂTIMENT DE LA DIRECTION



Zicht op de voorgevel, ingang en loopbrug.  
Vue de la façade avant, l'entrée et la passerelle.  
Crédit photo: Séverin Malaud



Zicht op de ingang vanaf de luifel  
Vue de l'entrée depuis la verrière



Achteraanzicht  
Vue arrière



Buste Jules Delhaize 1829-1898  
Buste Jules Delhaize 1829-1898



Originele gietijzeren trap  
Escalier initial en fonte

Site bezoek in November 2019  
Visite du site en Novembre 2019



Schilderij uit 1948 door Gilbert Dupont  
Peinture de 1948 par Gilbert Dupont



Voorgevel. Exacte datum onbekend. Begin 20ste eeuw.  
Façade avant. Date exacte inconnue. Début XXème.



Voorgevel. Exacte datum onbekend. Begin 20ste eeuw.  
Façade avant. Date exacte inconnue. Début XXème.

Beelden en historische foto's  
Images et photos historiques

**Beschrijving:** Dit gebouw dateert uit het jaar 1883 en is een van de weinige waardevolle elementen die overblijft van de historische site. De historische beelden die werden gevonden focussen voornamelijk op dit gebouw.

Het is een beeldbepalend gebouw dat gesitueerd is op een van de drie hoeken van de site (zone 1).

Het oorspronkelijk volume is langs twee zijden omsloten door latere toevoegingen en in het dak is een passerelle toegevoegd naar een tegenoverliggend gebouw.

Het gebouw heeft naast erfgoedwaarde dus ook een belang om de herinnering aan Delhaize te bewaren. Het gebouw bevat een waardevolle, historisch smeedijzeren trap. De binnendeuren hebben eveneens een historische waarde en zouden dus bewaard moeten worden. In de voortuin is een buste terug te vinden van Jules Delhaize 1829-1898.

Het gebouw is opgenomen in de 'Inventaris van het bouwkundig erfgoed' - ID 34664.

**Bouwjaar:** 1883

**Huidig gebruik:** In gebruik als kantoor en ontvangstgebouw.

**Huidige (bouw)fysische toestand:** Goed, in werking. Gebouw niet optimaal naar waarde geschat in de huidige configuratie.

**Isolatie waarde:** Niet gekend.

**Gekende verbouwingsoperaties:**  
- 2005: Renovatie en inrichting van het onthaal.

**Erfgoedwaarde:**  
- Oorspronkelijke gevel nog deels zichtbaar.  
- Gietijzeren binnentrap.  
- Binnendeuren  
- Buste

**Gebruikswaarde:** relatief eenvoudig om te vormen.

**In gebruik door Delhaize tot:** 2022

**Advies:** Met een relatief eenvoudige verbouwing is dit gebouw snel inzetbaar als dienstgebouw (kantoren, vergadering faciliteiten). De beeldbepalende gevel op één van de strategische koppen van het terrein zal bijdragen tot de identiteit van de site en het de herinnering aan zijn verleden. Om het gebouw tot zijn recht te laten komen wordt geadviseerd om het gebouw te ontdoen van de verschillende uitbreidingen, passerelle en aanbouwsels. De interne organisatie van het gebouw zou herdacht moeten worden zodat het een logische opbouw krijgt. De buste moet bewaard blijven. Het gebouw zou ook een plek kunnen worden om de geschiedenis van de site te herbergen door middel van een museale ruimte.

Nota  
Note



**Description:** Ce bâtiment, qui donne l'image du site, date de 1883. C'est l'un des rares éléments de valeur qui subsistent du site historique. Les images historiques disponibles portent principalement sur ce bâtiment.

Il est situé à l'un des trois angles stratégiques de la zone 01.

Le volume d'origine est entourés d'extensions sur les deux cotés, sur le toit et une passerelle a été ajoutée reliant le bâtiment avec le bâtiment opposé.

En plus de son intérêt patrimonial, le bâtiment joue aussi un rôle important dans la préservation de la mémoire de Delhaize. Les portes intérieures et un escalier en fonte ont également une valeur historique et doivent donc être conservés. Un buste de Jules Delhaize 1829-1898 se trouve dans le jardin de devant.

Le bâtiment est repris à l'"Inventaire du patrimoine architectural" - ID 34664.

**Année de construction:** 1883

**État actuel (physique) du bâtiment:** En bon état, il est en fonctionnement. Le bâtiment n'est pas mis en valeur de manière optimale dans la configuration actuelle.

**Isolation:** Non connue.

**Opérations de conversion connues:**

-2005: Rénovation et aménagement de l'espace d'accueil

**Valeur patrimoniale:**

- Façade d'origine encore partiellement visible.
- Porte intérieures.
- Escalier intérieur en fonte.
- Buste de Jules Delhaize 1928-1898

**Valeur d'usage:** Relativement facile à réconvertir

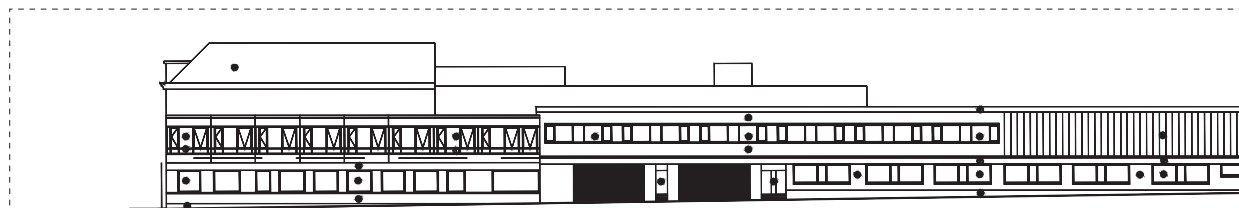
**En service par Delhaize jusqu'en:** 2022

**Conseil:** Avec une rénovation relativement simple, ce bâtiment peut rapidement être utilisé comme bâtiment de service (bureaux, salles de réunion). La façade emblématique de l'un des angle stratégiques contribuera à l'identité du site et à la mémoire de son passé. Afin de valoriser ce bâtiment, il est conseillé de le libérer des différentes extensions et d'enlever la passerelle. Aussi, pour revenir à une structure plus logique, il faut réorganiser les espaces intérieurs. Le bâtiment a également le potentiel de rajouter un espace muséal qui garde la mémoire du site.

Nota  
Note



Voorgevel kant Ossegemstraat bestaande toestand  
Façade avant coté rue Ossegem situation existante



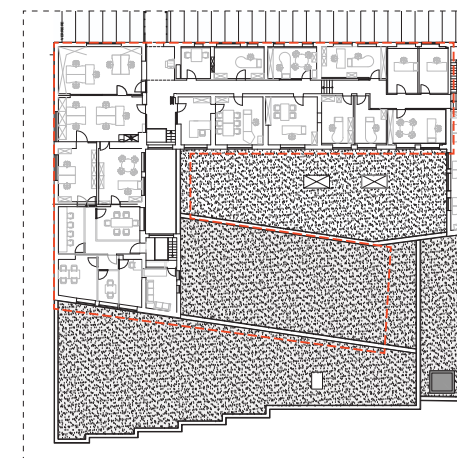
Zijgevel kant Jean-Baptiste Janssenstraat bestaande toestand  
Façade latérale coté rue Jean-Baptiste Janssen situation existante



Grondplan gelijkvloers bestaande toestand  
Plan rez-de-chaussée situation existante

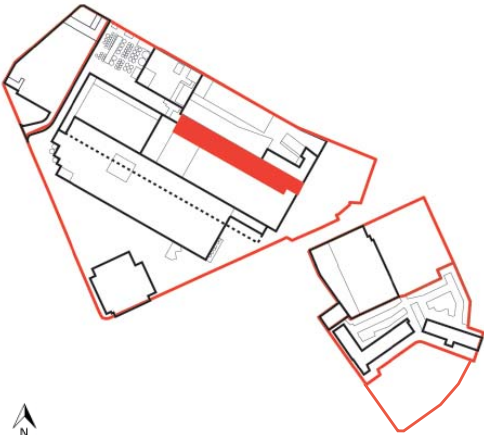


Grondplan verdieping 01 bestaande toestand  
Plan étage 01 situation existante



Grondplan verdieping 02 bestaande toestand  
Plan étage 02 situation existante

## 1.2. - GLAZEN LUIFEL - LA VERRIÈRE



Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019



Zicht op de ingang van binnenuit  
Vue de l'entrée depuis l'intérieur



Zicht op de laadkaai  
Vue du quai de chargement



Uitzicht op de ingang van binnenuit  
Vue vers l'entrée depuis l'intérieur



Uitzicht op de uitgang van binnenuit  
Vue vers la sortie depuis l'intérieur

Site bezoek in November 2019  
Visite du site en Novembre 2019



Luifel. Exacte datum onbekend. Begin 20ste eeuw.  
Verrière. Date exacte inconnue. Début XXème.



Laadkaai. Exacte datum onbekend. Begin 20ste eeuw.  
Quai de chargement. Date exacte inconnue. Début XXème.



Voorgevel. Exacte datum onbekend. Begin 20ste eeuw.  
Façade avant. Date exacte inconnue. Début XXème.

Beelden en historische foto's  
Images et photos historiques

**Beschrijving:** De historisch en architecturaal interessante luifel vormt een ruggengraat tussen de verschillende loods en kantoorgebouwen. De luifel vormt het dak van een boeiende industriële ruimte. Alsook is het een functionele meerwaarde om onder de luifel te laden en lossen.

Het zijn dunne stalen polonceauspanten die oorspronkelijk bedekt waren met glas. Vandaag is het glas vervangen door polycarbonaat. Op de historische foto's ziet men aan de voorzijde een afwerking die vandaag verdwenen is. Grenzend aan de travee met de polonceauspanten bevindt zich een bijkomend modern half spant, die een verhoogde laadkaai overdekt. Onder de luifel zijn de oude reïnsproren nog zichtbaar, wat het historisch, industrieel karakter nog versterkt. Oorspronkelijk werd het gebruikt voor laden en lossen met paard en kar, later voor vrachtwagens en pas in 1907 (tot 1991) reden er treinen.

**Bouwjaar:** 1881

**Huidige (bouw)fysische) toestand:** De stalen spanten lijken in goede staat. De oorspronkelijke glazen bedekking is vervangen door polycarbonaat en opake delen. In gebruik als laad en loszone.

**Isolatie waarde:** Geen, open luifel.

**Gekende verbouwingsoperaties:**

-Vervangen van de glazen bedekking. Jaar vervangingswerken ongekend.

**Erfgoed waarde:** De initiële staalstructuur is bewaard gebleven met uitzondering van het half spant boven de laadkaai.

De reïnsproren zijn bewaard gebleven.

De luifel kan in ere hersteld worden door de bedekking terug in glas te voorzien, de spanten te behandelen, gepaste verlichting te voorzien,... Het voorzien van een reconstructie van het voorste gedeelte is een meerwaarde.

**Gebruikswaarde:** Het historisch en huidige gebruik van de ruimte als laad en loszone kan opnieuw worden ingezet en een meerwaarde betekenen in het concept van de nieuwe ontwikkeling.

**In gebruik door Delhaize tot:** 2022

**Advies:** Er wordt geadviseerd om de luifel en zijn onderliggende ruimte opnieuw in te zetten in de nieuwe ontwikkeling en in ere te herstellen door de polycarbonaat golfplaten door glas te vervangen en de spanten te renoveren. Ook de typisch voorgevel zou opnieuw kunnen worden gemaakt. Om de spanten correct te plaatsen moeten deze waarschijnlijk afgebroken worden en opnieuw worden geplaatst.

Nota  
Note

**Description:** La verrière est intéressante du point de vue historique et architectural et forme une colonne vertébrale entre les différents hangars et les bureaux. L'espace sous cette verrière est fascinant et c'est aussi une valeur ajoutée fonctionnelle permettant de faire les chargements et déchargements sous couvert.

Composée de minces fermes en acier de type Polonceau, elle était à l'origine recouvertes de verre. Aujourd'hui, le verre a été remplacé par des plaques de polycarbonate ondulée. Sur les photos historiques apparaît la devanture qui a disparu aujourd'hui. À côté de la travée composée de fermes de type Polonceau se trouve une demi-ferme contemporaine supplémentaire, qui couvre un quai de chargement surélevé. Sous l'auvent, les anciennes voies ferrées sont encore visibles, appuyant le caractère historique et industriel. À l'origine, cette partie était utilisée pour le chargement et le déchargement avec des charrettes à chevaux, plus tard pour les camions et ce n'est qu'en 1907 (jusqu'à 1991) que sont apparus les trains.

**Année de construction:** 1881

**État actuel:** Les fermes en acier semblent être en bon état. La couverture en verre d'origine a été remplacé par du polycarbonate et des pièces opaques. La verrière est utilisé comme zone de chargement et de déchargement.

**Valeur d'isolation:** Aucune, l'auvent est ouvert.

**Rénovation connue:** Remplacement de la couverture en verre par du polycarbonate. Date du remplacement inconnue.

**Valeur patrimoniale:** La structure d'acier initiale a été conservée à l'exception des profilés de sous-toiture. Les voies ferrées ont été préservées.

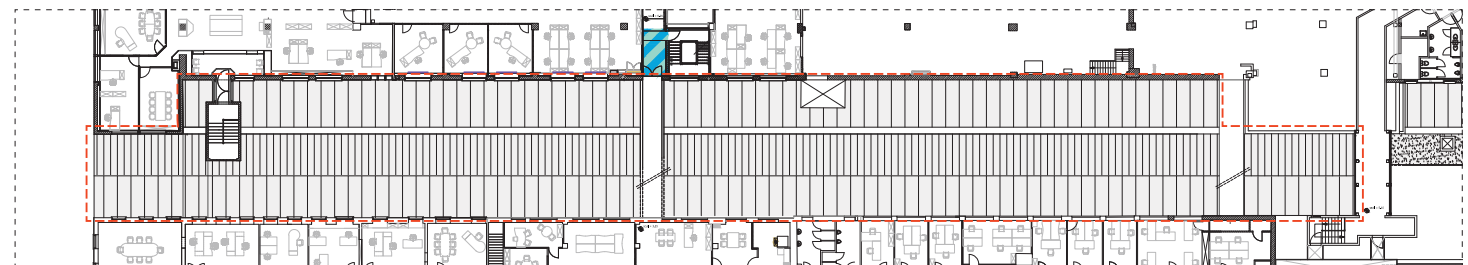
La verrière peut être rénovée en remplaçant le revêtement en polycarbonate par du verre, en traitant les fermes, en fournissant un éclairage approprié,... La reconstruction de la partie avant présenterait une valeur ajoutée.

**Valeur d'usage:** L'utilisation historique et actuelle de l'espace comme zone de chargement et de déchargement peut être conservée et présente même une valeur ajoutée pour le nouvel aménagement.

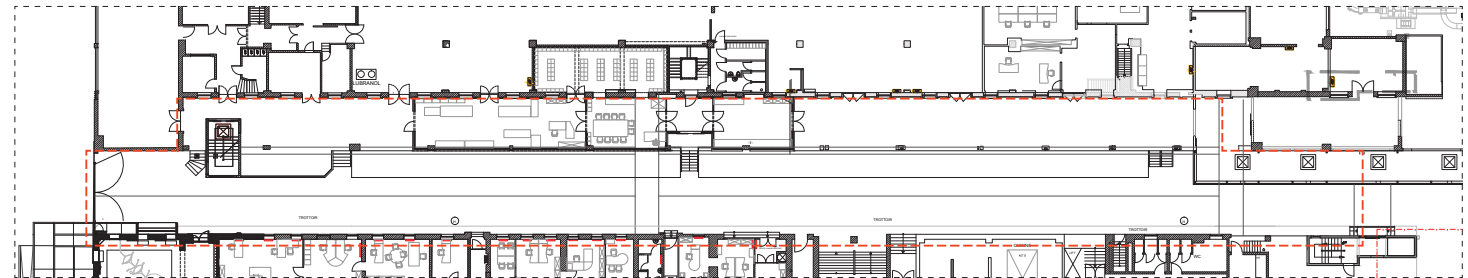
**En service par Delhaize jusqu'en:** 2022

**Conseil:** Il est conseillé de réutiliser l'auvent et son espace sous-jacent dans le nouveau développement et de le réhabiliter en remplaçant les plaques de polycarbonate par du verre et en rénovant les fermes. La façade typique pourrait également être recrée. Afin d'installer correctement les fermes, il faudra probablement les démolir et les réinstaller.

Nota  
Note

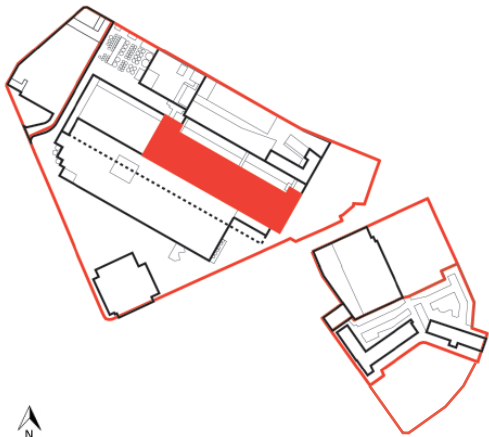


Grondplan verdieping 1 bestaande toestand - Plan étage 1 situation existante



Grondplan gelijkvloers bestaande toestand - Plan rez-de-chaussée situation existante

### 1.3. - DISTILLERIE EN KANTOREN - LA DISTILLERIE ET DES BUREAUX



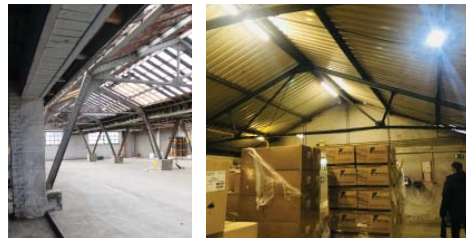
Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019



Zicht op de oude gevel aan de zuidzijde  
Vue sur la façade ancienne côté sud



Bahaus stijl voor het gevel  
Façade avant style Bauhaus



Verschiedende staalconstructies in de laatste traveeën  
Différentes structures acier dans les dernières travées

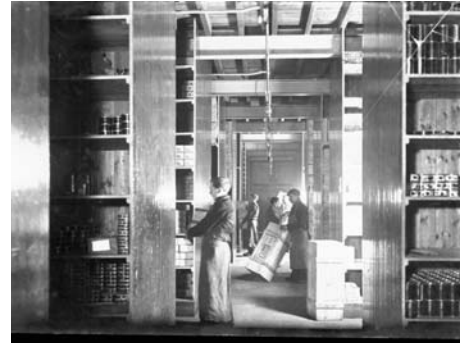


Sheddak in loods op de bovenste verdieping  
Oorspronkelijke betonnen constructie in de oude distilleerderij  
Structures de la toiture en shed au dernier étage  
Structure béton initiale dans l'ancienne distillerie

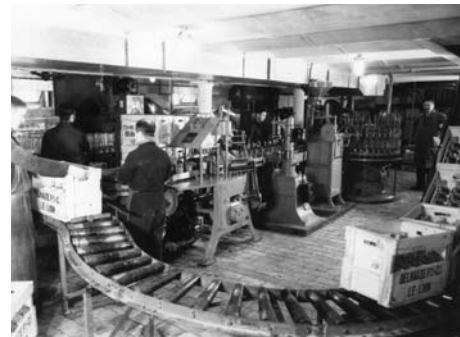
Site bezoek in November 2019  
Visite du site en Novembre 2019



Schilderij uit 1948 door Gilbert Dupont  
Peinture de 1948 par Gilbert Dupont



1899, opstraplplaats  
1899, entrepôt



1935, botteling  
1935, embouteillage

Beelden en historische foto's  
Images et photos historiques

**Beschrijving:** Het betreft de grote centrale hal. Deze hal werd anders uitgevoerd dan op het historische schilderij werd afgebeeld. Het historisch beeld toont een architecturaal interessanter ensemble dan wat finaal gebouwd werd. De oorspronkelijke zijgevel vertoont een neo-stijl zonder grote waarde.

De hal werd meerdere malen verbouwd. Enige logica in de verbouwingsoperaties is moeilijk te achterhalen. Het feit dat de hal sinds zijn bouw onafgebroken in gebruik is gebleven verklaart gedeeltelijk de onlogische verbouwingswerken en het versnipperde resultaat. Er werden 7 zadeldaken gebouwd en drie boogvormige modules. De zadeldaken werden afgebroken en een volume werd toegevoegd op een gedeelte van het dak. De voorgevel aan de zuidgevel is een voorzetgevel en werd in 'Bauhaus-stijl' voor de oude gevel gezet.

Er werden andere hallen rond het gebouw gebouwd zonder rekening te houden met de gevel of enige ruimtelijke en volumetrische logica. Het gebouw vertoont grote barsten die door de studie van 'CRECOCON' worden toegeschreven aan de toevoeging van een volume op het dak. Het globale gevelbeeld is een patchwork aan geveldelen. De kelder heeft te kampen met ernstige vochtinfiltratieproblemen. In het voorste gebruik van het gebouw is een kleine tentoonstelling onder gemaakt over de geschiedenis van delhaize.

**Bouwjaar:** Rond 1890.

**Huidig gebruik:**

Kelder : niet bezocht - stockage - cuves - archief  
Gelijkvloers : in gebruik als opslagplaats en bottelarij (niet bezocht)  
Verdieping 1 en 2 : in gebruik als kantoren.  
De laatste 3 traveeën zijn niet in gebruik

**Huidige (bouw)fysische toestand:** Het gebouw vertoont grote scheuren ter hoogte van de laadkaai. Deze scheuren worden toegeschreven aan de toevoeging van het kantoorvolume op het dak. (zie verder studie CRECOCON).

Het gebouw is niet brandveilig volgens de huidige brandnormering. Vermits het gebouw dateert van vóór de brandnorm en de functie onveranderd is gebleven, zijn slechts enkele vlucht- en brandbestrijdingsmiddelen voorzien bij de verbouwingswerken. Bij een ander gebruik zal het brandtechnisch conform stellen van het gebouw (brandweerstand, vluchten en bestrijden) een moeilijke en dure operatie zijn.

Volgens het verslag van SECO 'versie 2.1 - oktober 2019'

- Is de staalstructuur in de kelder ernstig aangetast door corrosie
- Is er een ernstig vochtinfiltratie probleem in de kelder.
- Is er een ernstig rioolaansluitingsprobleem vastgesteld waarvoor al verscheidene interventies zijn gebeurd die het probleem niet hebben opgelost.
- De daken van de laatste traveeën zijn in een gevaarlijke bouwvallige staat en moeten worden afgebroken.
- Moet de draagkracht beperkt worden tot 300kg/m<sup>2</sup>.

**Isolatiewaarde:** Niet geïsoleerd met uitzondering van de toevoeging op het dak volgens normering 1998.

**Gekende verbouwingsoperaties:**

- 1998 - 2000 Bouw van het volume op het dak : de 'Shuttle'.
- 2005 (?) Inrichting van kantoren op de eerste verdieping.

**Erfgoedwaarde:** De Bauhaus façade heeft een esthetisch

Nota  
Note

aanblik maar is slechts een esthetische voorzetwand. De zijgevel in een neo-stijl is slechts gedeeltelijk nog zichtbaar aan de buitenzijde en heeft weinig esthetische waarde. Bovendien zijn het door die achterliggende daken partiële overblijfselen.

De niet afgebroken modules vertonen een interessante dakstructuur maar verliezen hun waarde doordat ze niet meer uit een geheel bestaan en daardoor niet meer nuttig zijn.

**Gebruikswaarde:** De gebruiksmogelijkheden zijn beperkt door de bouwfysisch slechte staat beperkte draagkracht van de structuur, de onlogische opbouw, de complexe werken om de brandveiligheid conform te maken.

**Advies:** Gelet op slechte bouwfysische en structurele staat, de beperkingen die opgelegd zijn voor het gebruik, de onlogische opbouw, de brandtechnische uitdagingen, de mengelmoes aan stijlen, ... wordt geadviseerd op het gebouw (op termijn) te vervangen. De verbouwkosten om het gebouw in alle aspecten conform te maken kunnen volgens de ontwerpers hoog oplopen. Waarschijnlijk zal de afbraak en de nieuwbouw goedkoper zijn. Indien Delhaize dit toestaat zouden de elementen van de expo kunnen gebruikt worden om de geschiedenis van de plek ter plaatse te houden.

**Description:** Cette grande halle centrale a été construite différemment que celle représentée sur le tableau historique. L'image historique montre un ensemble architectural plus intéressant que la construction finale. La façade latérale d'origine présente un style néo-classique sans grande valeur.

La grande halle a été reconstruite plusieurs fois. Ces opérations de rénovation semblent avoir été menées sans logique. Ceci s'explique par l'utilisation en continu de la halle, menant à des travaux de rénovation et un résultat fragmentaire. Sept toits à pignons et trois modules en forme d'arc ont été construits. Les toits à pignons ont été enlevés et un volume a été ajouté sur une partie de la toiture.

La façade sud a été construite dans le style Bauhaus et a été placée devant l'ancienne façade. D'autres halles ont été construites autour du bâtiment sans tenir compte de la façade ni d'aucune logique spatiale et volumétrique. Le bâtiment présente de grandes fissures, qui sont attribuées d'après Delhaize à l'ajout d'un volume sur le toit. L'image globale de la façade est un patchwork d'éléments de façade. Le sous-sol souffre de grave problèmes d'infiltration d'humidité. Dans la partie avant du bâtiment se trouve une petite exposition sur l'histoire de Delhaize.

**Année de construction:** Vers 1890.

**Utilisation actuelle:**

Cave: non visitée.  
Rez-de-chaussée: utilisé comme entrepôt/atelier (non visité).  
Étage 1 et 2: bureaux.  
Les 3 dernières travées ne sont pas utilisées.

**État actuel (physique du bâtiment):** Le bâtiment présente de grandes fissures au niveau du quai de chargement. Ces fissures sont attribuées à l'ajout du volume de bureaux sur le toit. (Voir l'étude complémentaire de "CRECOCON"). Le bâtiment datant d'avant l'imposition de norme incendie et sa fonction étant restée inchangée jusqu'aujourd'hui, il n'est pas ignifuge selon les normes d'incendie actuelles. Seuls des

Nota  
Note

chemins d'évacuation et quelques moyens de lutte contre l'incendie ont été ajoutés lors des travaux de rénovation. Si le bâtiment est utilisé à d'autres fins, la conformité technique au feu du bâtiment (résistance au feu, évacuation et lutte contre l'incendie) sera une opération difficile et coûteuse.

Le rapport du bureau d'étude SECO "version 2.1 - octobre 2019" s'interroge sur différents points:

- la corrosion de la structure en acier du sous-sol ;
- le problème d'infiltration d'humidité dans le sous-sol;
- le problème de raccordement aux égouts pour lequel plusieurs interventions ont déjà eu lieu sans résoudre le problème;
- l'état des toitures des dernières travées qui nécessitent d'être démolies
- La limitation de la capacité de charge à 300 kg/m<sup>2</sup>.

**Valeur d'isolation:** Non isolé à l'exception de l'ajout sur le toit conformément aux normes de 1998.

**Rénovations connues:**

- 1998 Construction du volume sur le toit.
- 2005 Aménagement des bureaux au premier étage.

**Valeur patrimoniale:** La façade de style Bauhaus a un aspect esthétique mais est une expression d'un façadisme sans rapport avec la structure existante.

La paroi latérale néo-style n'est que partiellement visible de l'extérieur et a peu de valeur esthétique. Les modules de toiture présentent une structure intéressante, mais la valeur d'ensemble est perdue et ces seuls éléments ne sont donc plus utiles.

**Valeur d'utilisation:**

Les possibilités d'utilisation sont limitées en raison du mauvais état physique du bâtiment, de la capacité portante restreinte de la structure, de la construction illogique et du travail complexe de mise en conformité avec les normes incendie actuelle.

**En service par Delhaize jusqu'en: 2022**

**Conseil:** Compte tenu du mauvais état physique et structurel du bâtiment, des restrictions imposées à son utilisation, de la construction illogique, des défis techniques liés aux normes incendie, du mélange des styles, ... Il est conseillé de remplacer le bâtiment en temps utile. Les auteurs de projet pensent que le coût de la mise en conformité du bâtiment sous tous ses aspects est trop élevé, voir plus cher qu'une nouvelle construction. La démolition et une nouvelle construction seront probablement moins chères. Si Delhaize le permet, des éléments de l'exposition pourraient être utilisés pour conserver l'histoire du lieu sur place.

**Structureel probleem: Horizontale scheurvorming aan de laadkaai.**

Een studie in opdracht van Delhaize werd uitgevoerd door 'CRECOCON'. Zij hebben de scheurvorming opgevolgd tussen 2006 en medio 2018. De studie geeft volgende zaken aan:

De scheurvorming evolueert constant met 0,25 à 0,40 mm/jaar. In 2018 is de vervorming verhoogd tot 3mm/jaar.

De horizontale scheurvorming wordt gewijd aan de toevoeging van de 'Shuttle' tussen 1998 en 2000. De bijkomende last bedraagt ca. 700kg/m<sup>2</sup> ofwel een toename van 20 à 25%. De last veroorzaakt een bijkomende zetting waardoor er een inclinatie en rotatie van de algemene funderingsplaat plaatsvindt.

Voor de acceleratie van de scheurvorming worden 2 mogelijke oorzaken beschreven. De uitzonderlijke droogte van het jaar 2018 en dus de uitzonderlijk lage stand van het freatisch oppervlak. Of de ontoereikende draagkracht van de ondergrond. Verdere monitoring moet duidelijk maken welk van de twee opties van toepassing is. De tweede optie is problematisch en niet eenvoudig op te lossen.

Er is tevens sterke corrosie van de betonwapening vastgesteld zonder exacte inschatting. Er wordt geadviseerd om op korte termijn hierop in te grijpen.

De studie geeft aan dat de levensduur van het gebouw mogelijk is op is en verbouwingswerken misschien niet meer aan te raden zijn. De structurele werken worden geschat op de prijs van een nieuwbouwconstructie. Het verder gebruiken van het gebouw op lange termijn zonder grote verbeteringswerken wordt uitgesloten. De studie geeft namelijk aan dat de scheurvorming verder zal gaan.

**Problème de structure: fissuration horizontale au niveau du quai de chargement.**

"CRECOCON" a réalisé une étude pour Delhaize afin de suivre la formation des fissures entre 2006 et la mi-2018. L'étude indique ce qui suit:

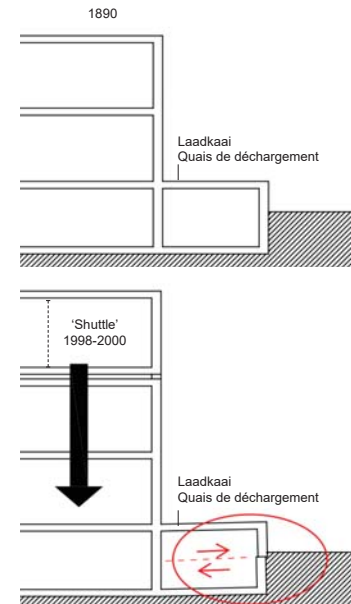
La formation de fissures évolue constamment avec 0,25 à 0,40 mm/an. En 2018, la déformation est portée à 3 mm/an.

La fissure horizontale est dû à l'ajout du "Shuttle" entre 1998 et 2000. La charge supplémentaire s'élève à environ 700 kg/m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 20 à 25 %. La charge provoque un tassement supplémentaire qui se traduit par une inclinaison et une rotation de la dalle de fondation générale.

Deux causes possibles sont décrites pour l'accélération de la formation de fissures. La sécheresse exceptionnelle de l'année 2018 ainsi et donc le niveau de nappe phréatique exceptionnellement bas ou la capacité portante insuffisante du sol.

Une surveillance plus poussée devrait déterminer laquelle des deux options s'applique. La deuxième option est problématique et difficile à résoudre. Une forte corrosion des profilés en acier a également été identifiée sans estimation précise. Il est conseillé d'agir à court terme.

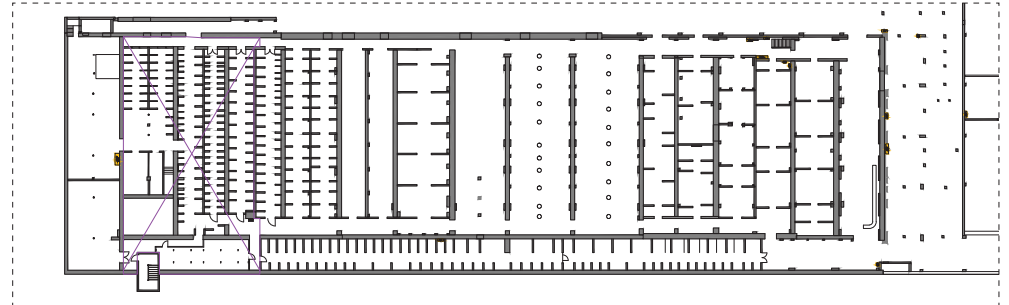
L'étude indique que la durée de vie du bâtiment est peut-être arrivée à son terme et que des travaux de rénovation peuvent ne plus être recommandés. Les travaux de gros œuvre sont estimés au prix d'une construction neuve. La poursuite de l'utilisation du bâtiment à long terme sans travaux d'amélioration majeurs est exclue. L'étude indique également que la formation de fissures se poursuivra.



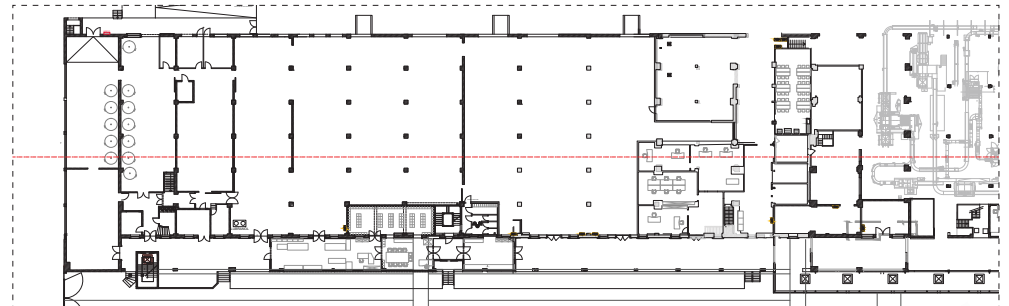
Schema scheurvorming ter hoogte van de laadkaai  
Schéma fissuration au niveau du quais de déchargement



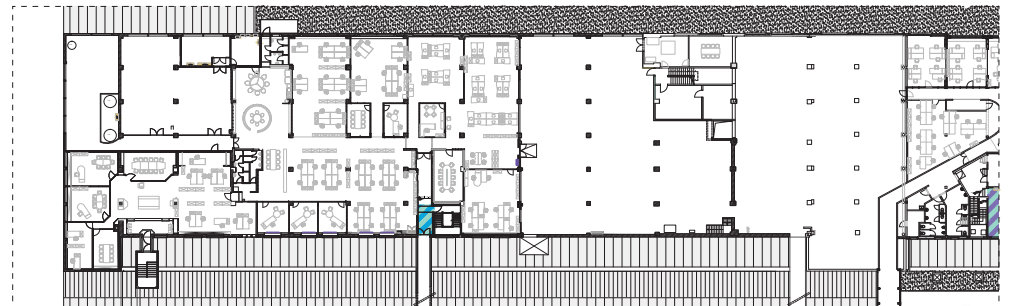
Foto's van de scheuren  
Photos des fissures



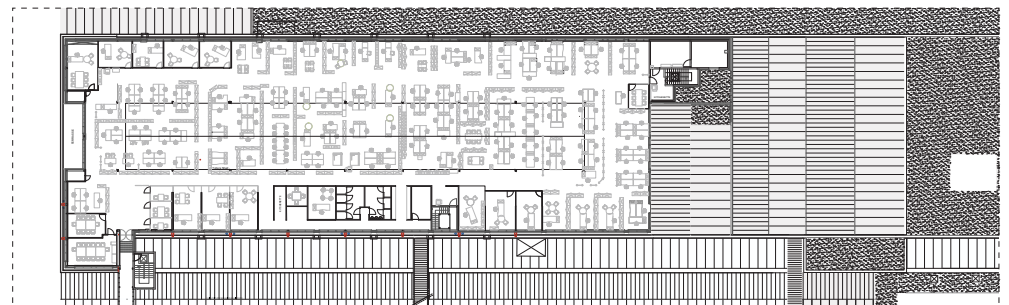
Grondplan gelijkvloers bestaande toestand - Plan rez-de-chaussée situation existante



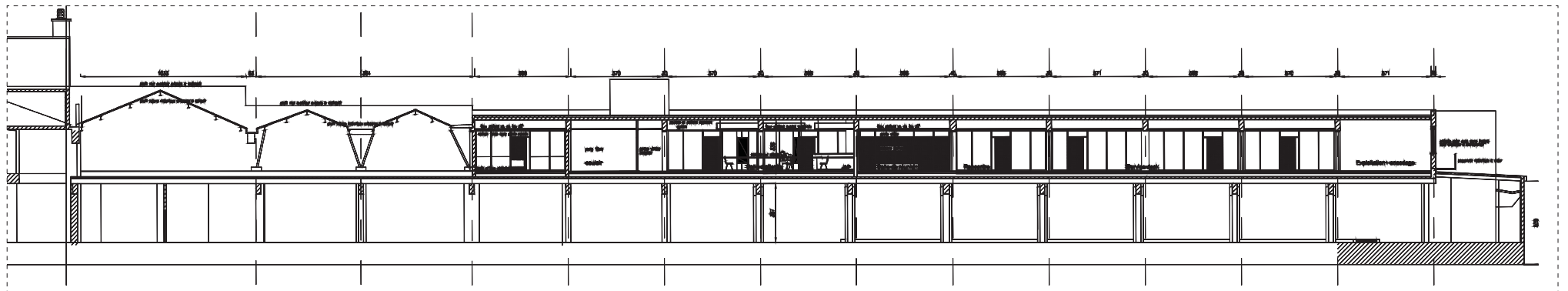
Grondplan gelijkvloers bestaande toestand - Plan rez-de-chaussée situation existante



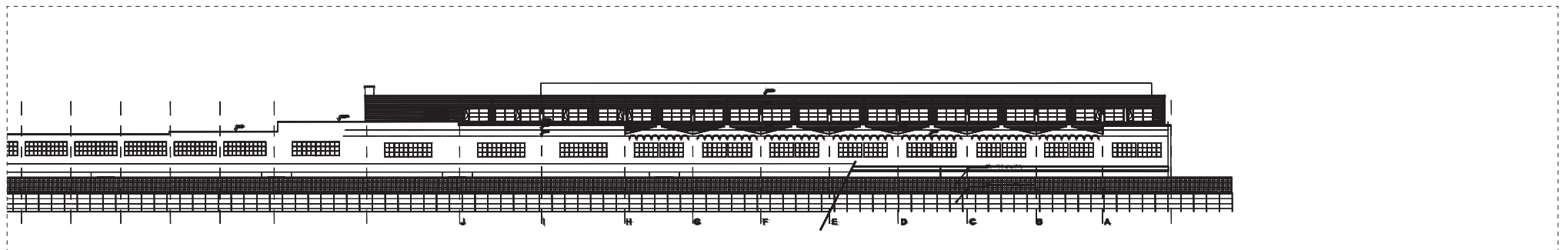
Grondplan verdieping 01 bestaande toestand - Plan étage 01 situation existante



Grondplan verdieping 02 bestaande toestand - Plan étage 02 situation existante

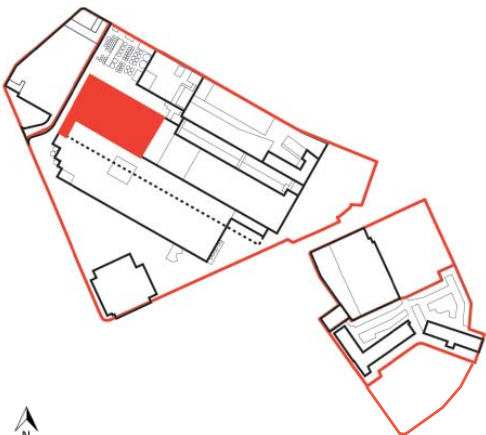


Langse snede bestaande toestand - Coupe longitudinale 01 situation existante



Zuidgevel bestaande toestand - Façade Sud situation existante

#### 1.4. - LOODS EN KANTOREN - LES HANGARS ET DES BUREAUX



Zicht vanuit parking - Vue depuis le parking



Foto Vue depuis le parking



Zicht vanuit parking  
Vue depuis le parking



Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019

Site bezoek in November 2019  
Visite du site en Novembre 2019

Beelden en historische foto's  
Images et photos historiques

Nota  
Note

**Beschrijving:** Het gebouw werd niet bezocht. Het is een combinatie van kantoren en een loods. De buitengevel vertoont een mengeling aan elementen.

**Bouwjaar:** Tussen 1935 et 1944.

**Huidig gebruik:** Kantoren en loodsen.

**Huidige (bouw fysische) toestand:** Geen gegevens beschikbaar.

**Isolatie waarde:** Geen gegevens beschikbaar.

**Gekende verbouwingsoperaties:** /

**Erfgoed waarde:** Geen.

**Gebruikswaarde:** Er zijn onvoldoende gegevens beschikbaar maar het gebouw ziet er verloederd uit.

**Advies:** Op basis van de buitenzijde lijkt niet gebouw niet meer herbruikbaar.

-

**Description:** Le bâtiment n'a pas été visité. Il s'agit d'une combinaison de bureaux et d'un hangar. La façade extérieure montre un mélange d'éléments.

**Année de construction:** Entre 1935 et 1944.

**Utilisation actuelle:** Bureaux et entrepôts.

**État actuel (physique du bâtiment):** Aucune donnée.

**Valeur d'isolation:** Aucune.

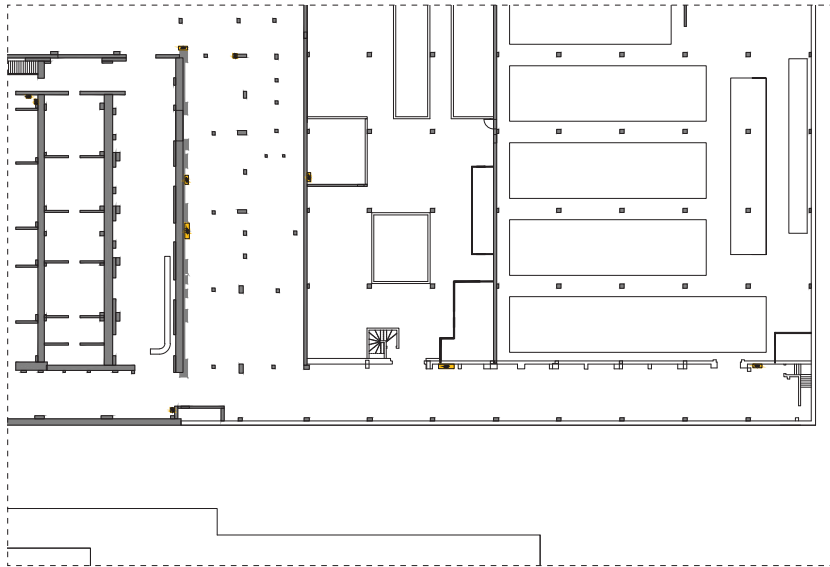
**Rénovations connues:**  
- 2005: construction d'un premier étage de bureaux.

**Valeur patrimoniale:** Aucune.

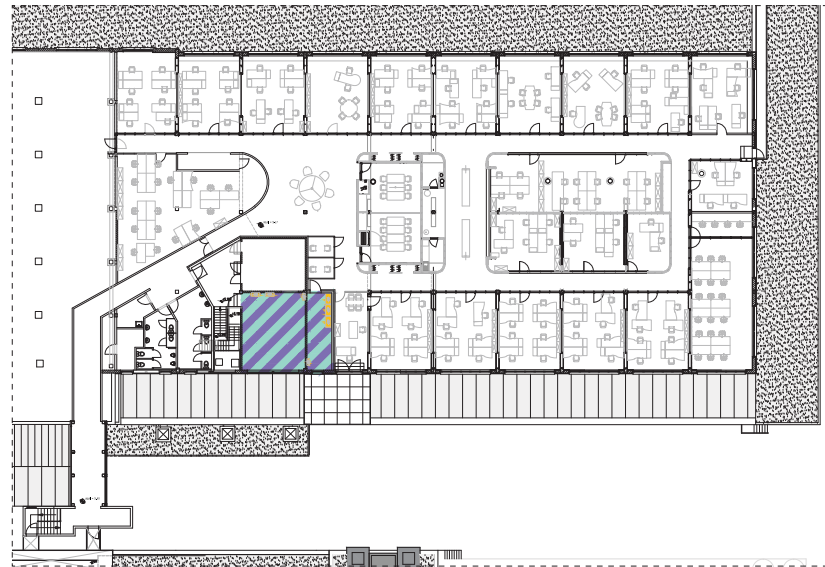
**Valeur d'usage:** Les données disponibles sont insuffisantes, mais le bâtiment semble délabré.

**Conseil:** Vu de l'extérieur, le bâtiment ne semble pas être réutilisable.

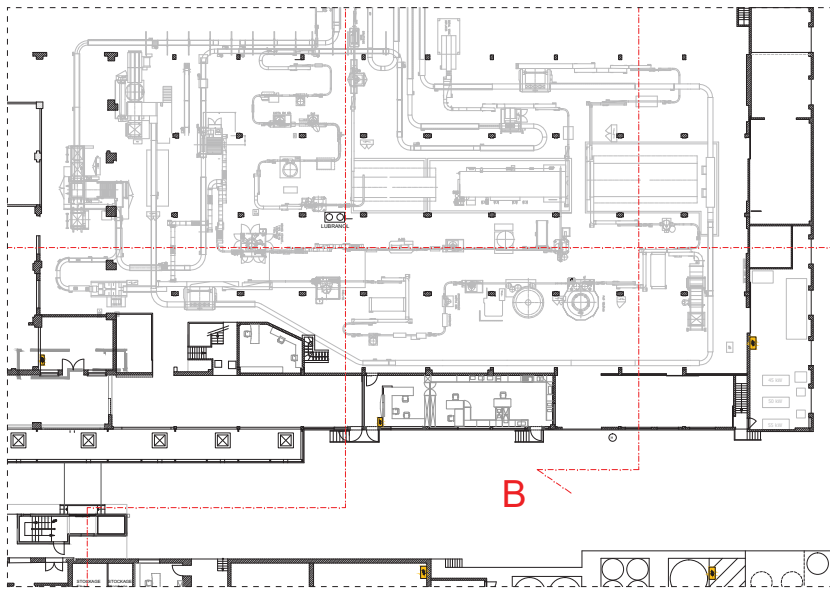




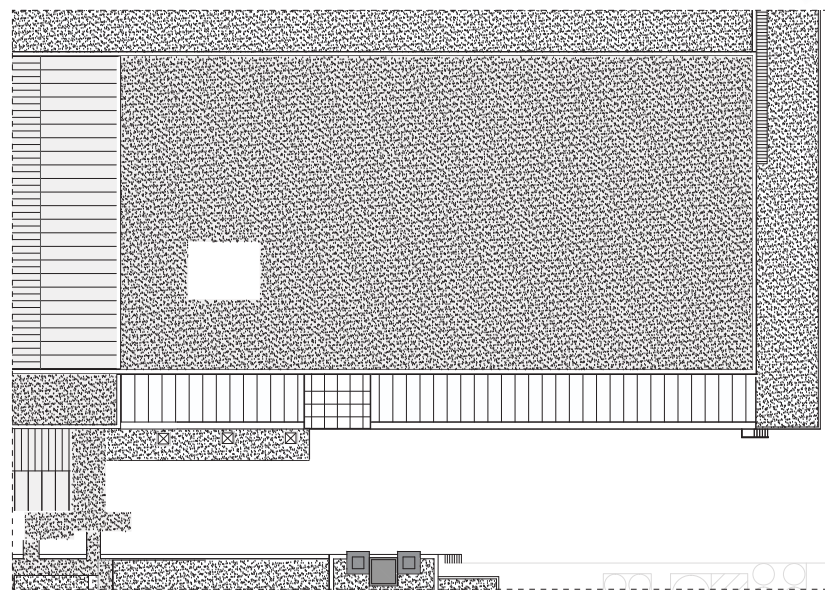
Grondplan kelder bestaande toestand - Plan sous-sol situation existante



Grondplan verdieping 01 bestaande toestand - Plan étage 01 situation existante



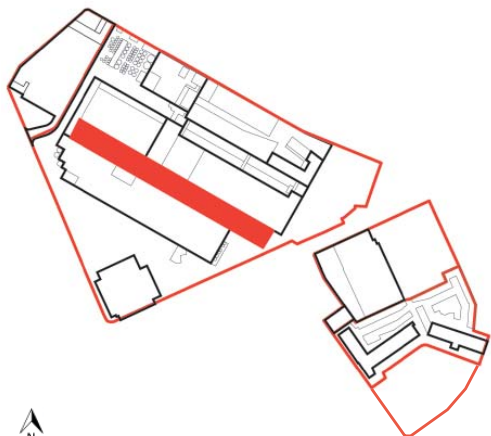
Grondplan gelijkvloers bestaande toestand - Plan rez-de-chaussée situation existante



Grondplan dak bestaande toestand - Plan toiture situation existante



## 1.5. - BETONNEN LUIFEL - L'AUVENT EN BÉTON



Kopse zijde - Kant Osseghemstraat  
Face avant



Onderzijde golfplatendak  
Bas du toit



Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019

Site bezoek in November 2019  
Visite du site en Novembre 2019



Beelden en historische foto's  
Images et photos historiques

**Beschrijving:** Een luifel bestaande uit asymmetrische betonnen Y-elementen. Een gedeelte van de luifel staat buiten, een ander gedeelte is dichtgebouwd en vormt een deel van de binnenruimte. De luifel deed vroeger dienst als overdekt laad en loszone.

**Bouwjaar:** Tussen 1935 en 1944.

**Huidig gebruik:**

Buitendeel: luifel.  
Binnendeel: deel van de opslagruimte.

**Huidige (bouw fysische) toestand:**

Buitendeel: schijnbaar in goede staat maar donker geschilderd - recente dakbedekking.  
Binnendeel: niet gezien - roofing dakbedekking.  
SECO doet in zijn studie geen uitspraken in zijn studie.

**Isolatie waarde:** nvt

**Gekende verbouwingsoperaties:**

2009 Herwaardering van het gedeelte van de luifel bij de afbraak van de omliggende gebouwen.

**Erfgoed waarde:**

Boeiende betonstructuur weliswaar donker geschilderd.

**Gebruikswaarde:**

De luifel kan nog gebruikt of herbruikt worden.

**Advies:** Bij de afbraak van de gebouwen langsheen de betonelementen kan de luifel terug dienst doen als luifel. De elementen kunnen eventueel ook verplaatst worden en op interessantere plek ingeplant worden. (betonelementen - licht dak). De huidige positie is zeer bepalend voor de toekomstige ontwikkeling. De luifel kan dienst doen als luifel in een nieuwe parkstructuur.

Nota  
Note

**Description:** Auvent constitué d'éléments asymétriques en Y en béton. Une partie de l'auvent est à l'extérieur, l'autre partie est comprise dans la construction faisant partie de l'espace intérieur. Cet auvent servait autrefois de zone de chargement et de déchargement sous couvert.

**Année de construction:** entre 1935 et 1944

**Utilisation actuelle:**

Partie extérieure: auvent.

Partie intérieure: une partie de l'espace de stockage.

**État actuel (physique du bâtiment):**

Partie extérieure: apparement en bon état mais peint avec une couleur foncée - toiture récente.

Partie intérieure: partie de l'espace de stockage.

Le bureau d'étude SECO ne fait aucune recommandation à propos de l'auvent dans son étude.

**Valeur d'isolation:** Aucune.

**Opérations de conversion connues:**

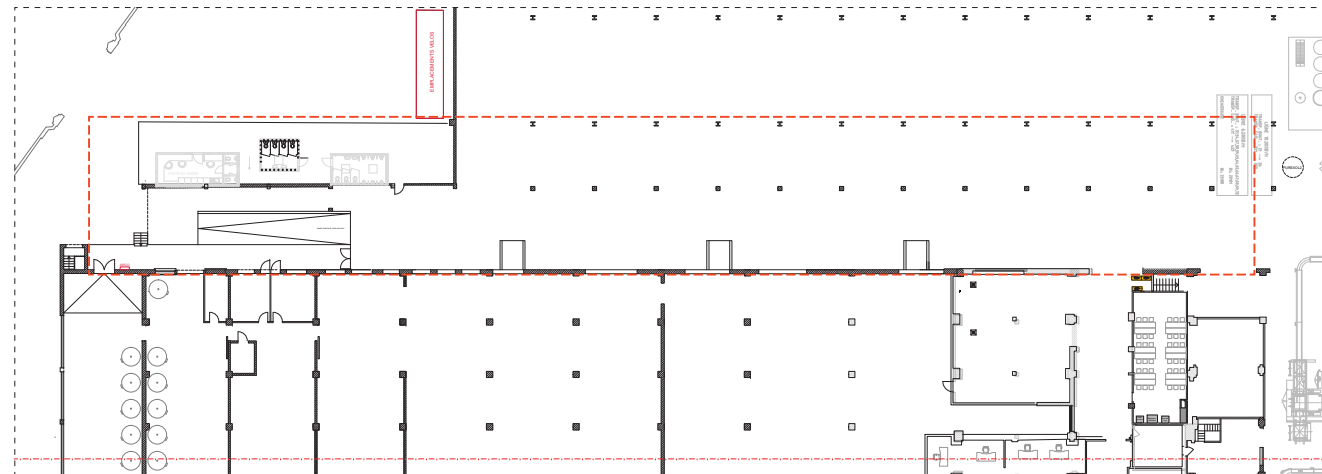
2009 Réévaluation de la partie de l'auvent lors de la démolition des bâtiments environnants.

**Valeur patrimoniale:** Fascinante structure en béton malgré qu'elle soit peinte en noir.

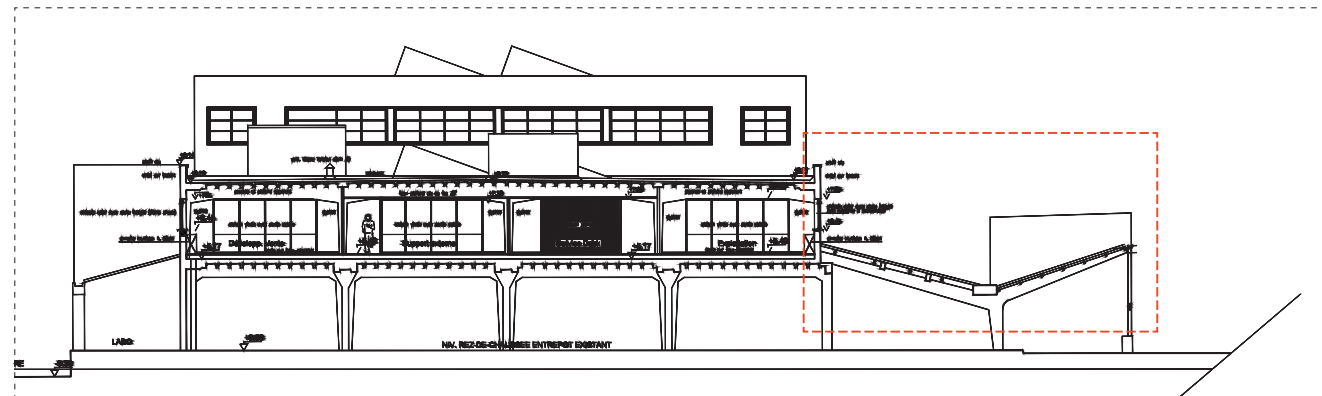
**Valeur d'usage:** L'auvent peut toujours être utilisé ou réutilisé.

**Conseil:** Lors de la démolition des bâtiments le long des éléments en béton, l'auvent peut être utilisé à nouveau comme auvent. Les éléments peuvent également être déplacés vers un endroit plus intéressant pour le projet (éléments en béton - toit léger). La position actuelle est très déterminante dans un développement futur. L'auvent pourrait servir à structurer un nouvel aménagement par exemple en parc.

Nota  
Note

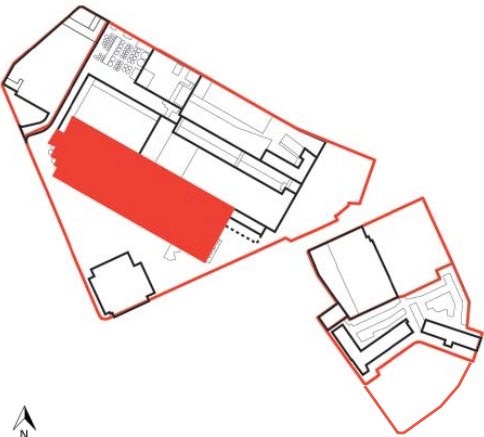


Grondplan gelijkvloers bestaande toestand - Plan rez-de-chaussée situation existante



Snede bestaande toestand - Coupe situation existante

## 1.6. - LOODSEN EN DE "KATHEDRAAL" - LES HANGARS ET LA "CATHÉDRALE"



Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019



Zicht vanuit parking  
Vue depuis le parking



Zicht vanuit parking  
Vue depuis le parking

Site bezoek in November 2019  
Visite du site en Novembre 2019



Beelden en historische foto's  
Images et photos historiques

**Beschrijving:** Het betreft een loods opgebouwd uit een staalstructuur bedekt met een golfplaten dak. De loods grenst aan de bottelarij en herbergt een deel van de bottelarij. Een hoger volume doorboord het dak, genoemd 'de kathedraal'. Op die plek staan hogere cuves. De gebouwen worden door de architect van Delhaize en SECO bestempeld als niet kwalitatief. De gevels bestaan uit zichtbaar gelaten beton blokken met verschillende sectionaalpoorten en stalen luifels.

**Bouwjaar:** Tussen 1950 en 1960  
Delen van het gebouw dateren reeds uit 1930.

**Huidig gebruik:** Opslag met laadkaai en deel van bottelarij.

**Huidige (bouw)fysische toestand:**  
Volgens het verslag van SECO 'versie 2.1 - oktober 2019'  
De structuur heeft geen brandweerstand. Door het ontbreken van dilatatievoegen zijn er overal scheuren zichtbaar. Geen thermische isolatie. Geen luchtdichtheid. Het buitenschrijnwerk is rot. Betonrot aan de laadkaaien.  
SECO ziet afbraak als de enige valabele oplossing.

**Isolatiewaarde:** Geen.

**Gekende verbouwingsoperaties:**

-Tussen 1996 en 2004 werd de 'kathedraal' gebouwd in de bestaande structuur.

**Erfgoedwaarde:** Geen.

**Gebruikswaarde:** De loodsen zijn niet herbruikbaar.

**Advies:** De gebouwen hebben geen architecturale waarde en zijn in slechte staat. Ze nemen bovendien een zeer centrale positie in op het terrein. De afbraak is de meest aangewezen optie.

-

**Description:** Cet hangar est composé d'une structure en acier recouverte d'un toit en tôle ondulée. Il est adjacent à l'usine d'embouteillage et en abrite une partie. Le volume plus haut qui transperse le toit, est appelé "la cathédrale". Il permet l'installation de cuves plus élevées à cet endroit. L'architecte de Delhaize et le bureau d'étude SECO les qualifie de bâtiments de mauvaise qualité. Les façades sont constituées de blocs de béton apparent avec des portes de garages sectionnelles et des auvents en acier.

**Année de construction:** Entre 1950 et 1960.  
Certaines parties du bâtiment datent de 1930.

**Utilisation actuelle:** Stockage avec quai de chargement et une partie de de l'embouteillage.

**État actuel (physique du bâtiment):**  
Selon le rapport du bureau d'étude SECO "version 2.1 - octobre 2019".  
La structure n'a aucune résistance au feu, ni d'isolation thermique et n'est pas étanche à l'air. En raison de l'absence de joints de dilatation, des fissures sont visibles partout. Les soubassements en béton des quais de déchargement sont en mauvais état. Les menuiseries présentent de nombreuses dégradations (pourriture du bois).  
Le bureau d'étude SECO considère la démolition comme la seule solution valable.

**Valeur d'isolation:** Aucune.

Nota  
Note

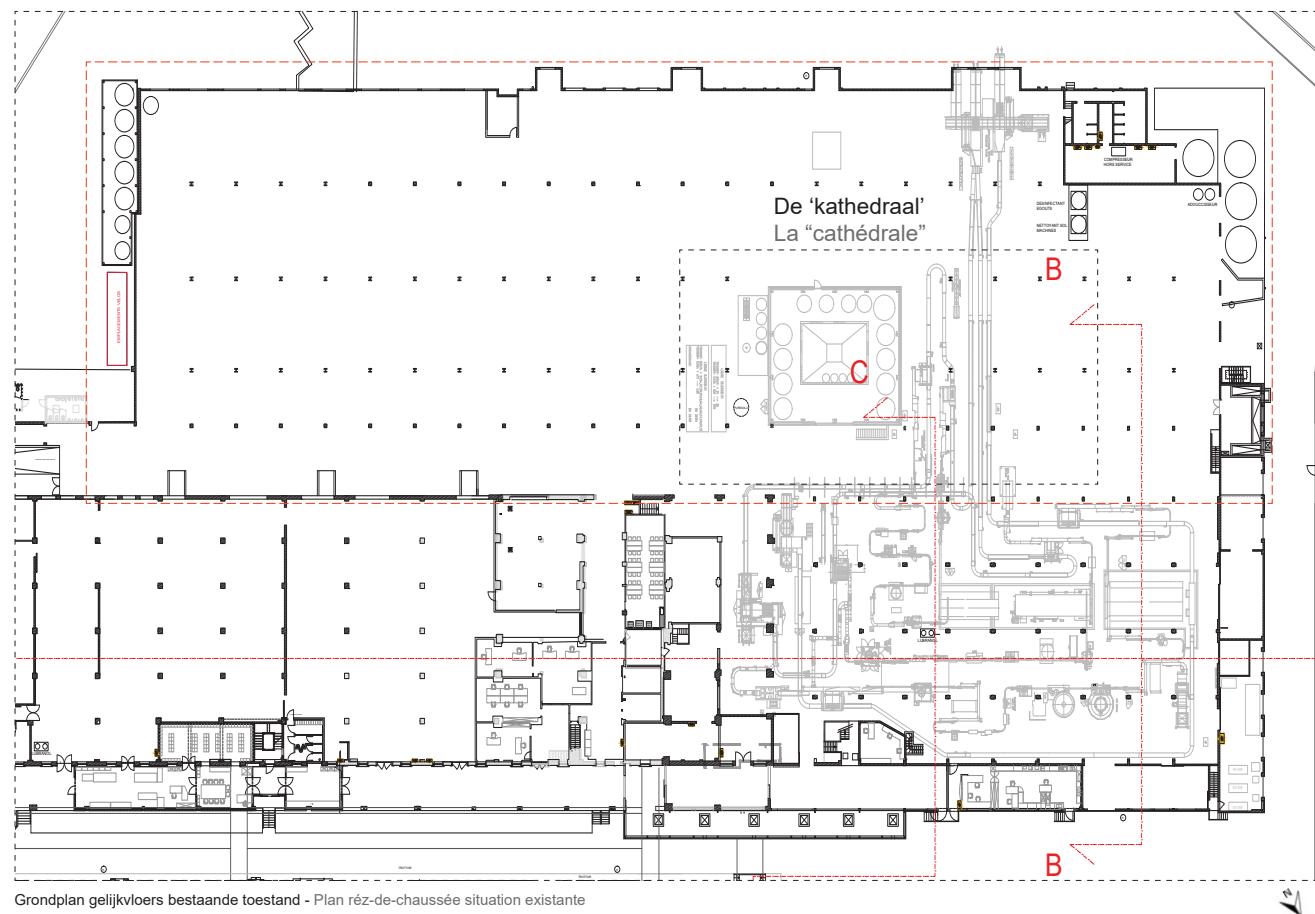
**Opérations de conversion connues:**

-Entre 1996 et 2004, la "cathédrale" a été construite dans la structure existante.

**Valeur patrimoniale:** Aucune.

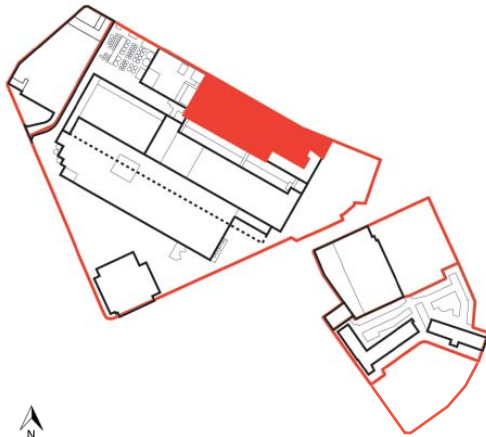
**Valeur d'usage:** Les hangars ne sont pas réutilisables.

**Conseil:** Les bâtiments n'ont aucune valeur architecturale et sont en mauvais état. De plus, ils occupent une position très centrale sur le site. La démolition est l'option la plus appropriée.



Nota  
Note

## 1.7.-ADMINISTRATIEF GEBOUW01 - LE BÂTIMENT ADMINISTRATIF 01



Zicht vanuit de JB Janssenstraat  
Vue depuis la rue JB Janssen



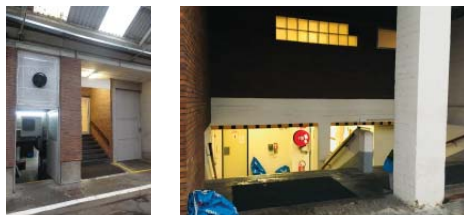
Zicht op de authentieke gevel  
Vue sur la façade d'origine



Zicht op de voorzetgevel  
Vue sur la façade facitice



Zicht op gevel vanop het dak  
Vue sur la façade depuis la toiture



Zicht op gevel kant glazen luifel  
Toegang naar de kelder  
Vue sur la façade côté verrière  
Entrée vers la cave

Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019

Site bezoek in November 2019  
Visite du site en Novembre 2019

Beelden en historische foto's  
Images et photos historiques

Nota  
Note

**Beschrijving:** Metselwerken gebouw die het directiegebouw langs 2 zijden insluit. Het gebouw vormt een lange ononderbroken gevel aan de Jean-Baptiste Janssenstraat. De gevel is niet uniform met wisselende kroonlijsthoogten, indelingen, bevat blinde en weinig communicerende delen, ... De gevel is onaantrekkelijk.

Het gebouw is door zijn vele aanpassingen uitbreidingen bijzonder complex. Er is een gelijkvloers, een verdieping en op bepaalde delen is er nog een tweede verdieping. Een gedeelte is onderkelderd.

De gevel naar de overdekte binnenstraat is een voorzetgevel uit 1970. De authentieke gevels zoals die te zien is op de historische foto's is verdwenen. Er is nog een klein gedeelte overgelaten. De gevel bestaat uit een combinatie van gevelmetselwerk, cementering en aluminium raamprofielen. De gevel die boven de glazen gevel zitten zijn gecementeerd en bevatten PVC ramen.

De gevel aan de JB Janssenstraat bestaat uit metselwerk, betonelementen en PVC en alu - ramen.

Het gebouw is verbonden met gebouw 1.3. (Distillerie) met 2 passerelles.

**Bouwjaar:** Rond 1890 voor de eerst vleugel. Begin 1950 voor de overige delen en renovatie van de eerste vleugel.

**Huidig gebruik:** In gebruik

- Kelder: stockage voor het restaurant, archief en sanitair voor het personeel.
- Gelijkvloers: atelier (oost), refter (midden) en kantoren (west).
- Verdieping 1: Administratief met bureaucellen - datacenter.
- Verdieping 2: Enkel aan de westzijde - vergaderruimtes en kantoren.

**Huidige (bouw)fysische toestand:**

Volgens het verslag van SECO 'versie 2.1 - oktober 2019' Weinig opmerkingen. De structuur van de kelder en de verdiepingen zijn in goede staat. Het glas van de passerelles voldoet niet aan de glasnorm voor horizontale belasting. Er dienen verschillende aanpassingen te gebeuren aan de gevel.

**Isolatiewaarde:** geen gegevens beschikbaar maar vermoedelijk weinig geïsoleerd.

**Gekende verbouwingsoperaties:**

- 2005 herinrichting van de kantoren.
- 1970 bouw van de voorzetgevel kant glazen luifel.

**Erfgoedwaarde:** Geen.

**Gebruikswaarde:** De gebouwen zijn technisch herbruikbaar als kantoren.

**Advies:** De gebouwen vormen een lang ondoorwaadbaar front naar de straat. De gevels zijn weinig communicatief. Het zijn zeer heterogeen opgebouwde structuren die weinig flexibel zijn. De gebouwen hebben geen architecturaal en stedenbouwkundig waarde. Ze zijn moeilijk te verbouwen en zijn vooral slecht een gelijkvloers + 1 verdieping hoog.

**Description:** Bâtiment en maçonnerie entourant le bâtiment de la direction sur 2 côtés. Le bâtiment forme une longue façade continue sur la rue Jean-Baptiste Janssen. Cette façade sans uniformité, contient des parties aveugles qui ne communiquent pas avec la rue. La hauteur de la corniche est variable.

Le bâtiment est particulièrement complexe en raison de ses nombreuses adaptations et extensions. Composé principalement d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage, certaines parties, comportent également un deuxième étage. Seule une partie du bâtiment possède un sous-sol.

La façade de la rue intérieure couverte date de 1970. Les façades authentiques telles qu'elles apparaissent sur les photographies historiques ont disparu, seulement une petite partie est conservée. La façade se compose d'une combinaison de maçonnerie, de cimentage et de châssis de fenêtres en aluminium. La façade au-dessus de la façade vitrée est cimentée et présente des fenêtres en PVC.

La façade de la rue Jean-Baptiste Janssen est composée de briques, d'éléments en béton et de fenêtres en PVC et en aluminium.

Le bâtiment est relié au bâtiment 1.3. (Distillerie) avec 2 passerelles.

**Année de construction:** Vers 1890 pour la première aile. Début 1950 pour les parties restantes et pour la rénovation de la première aile.

**Utilisation actuelle:** En cours d'utilisation.  
 - Sous-sol: stockage pour le restaurant, archives et installations sanitaires pour le personnel.  
 - Rez-de-chaussée: atelier (est), réfectoire (milieu) et bureaux (ouest).  
 - Étage 1: Administratif avec des cellules de bureau - centre de données.  
 - Étage 2: Uniquement sur le côté ouest - salles de réunion et bureaux.

**État actuel (physique du bâtiment):**  
 Selon le rapport du bureau d'étude SECO "version 2.1 - octobre 2019".  
 La structure du sous-sol et des planchers sont en bon état.  
 Le verre des passerelles ne répond pas aux normes pour le chargement horizontal.  
 Plusieurs adaptations doivent être apportées à la façade.

**Valeur d'isolation:** Pas de données disponibles mais probablement peu d'isolation.

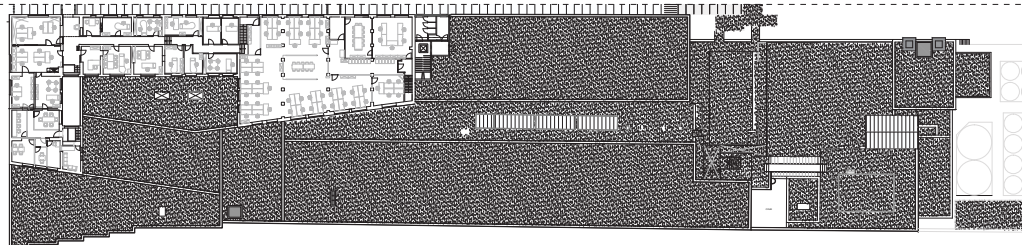
**Opérations de reconstruction connues:**  
 -Rénovation des bureaux en 2005  
 -1970 construction de la verrière et de la façade avant.

**Valeur patrimoniale:** Aucune

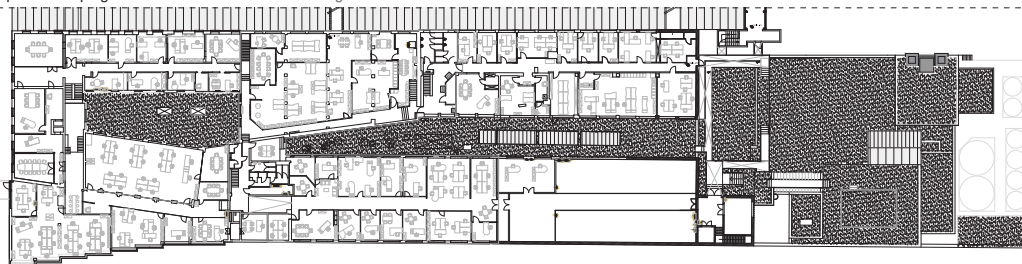
**Valeur d'usage:** Les bâtiments sont techniquement réutilisables comme bureaux.

**Conseil:** Les bâtiments forment une longue façade impénétrable sans communication avec la rue. Les façades ne sont pas communicatives. Ces bâtiments très hétérogènes et sans grande flexibilité, n'ont aucune valeur architecturale ou urbaine. Ils sont difficiles à transformer et ne sont pour la plupart composés que d'un rez-de-chaussée et d'un seul étage.

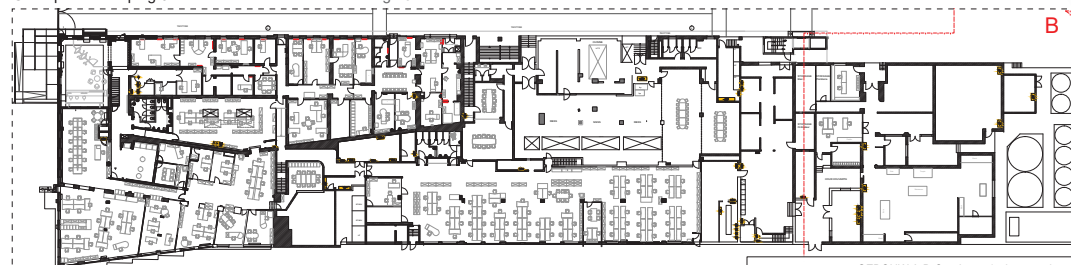
Nota  
 Note



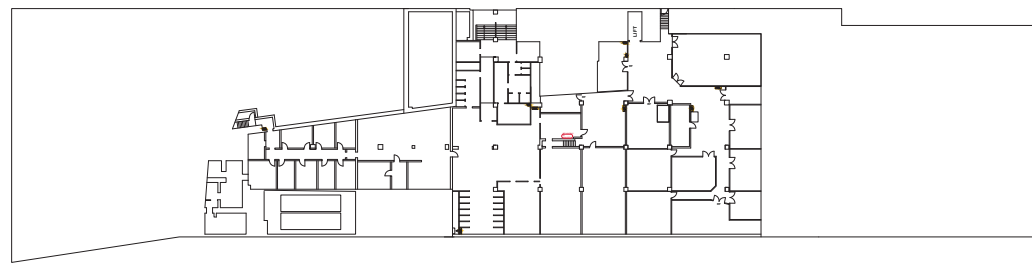
Grondplan verdieping 03 bestaande toestand - Plan étage 03 situation existante



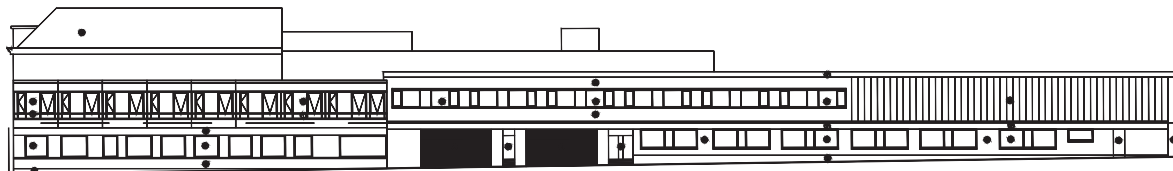
Grondplan verdieping 01 bestaande toestand - Plan étage 01 situation existante



Grondplan gelijkvloers bestaande toestand - Plan rez-de-chaussée situation existante

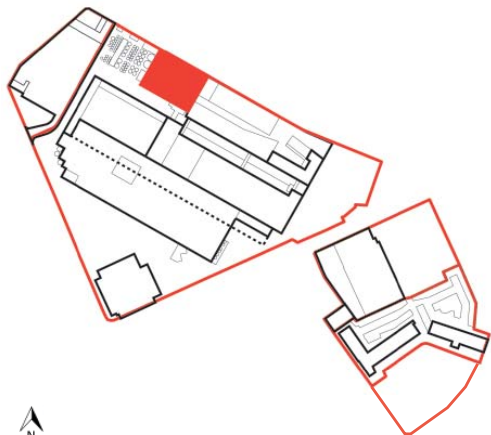


Grondplan kelder bestaande toestand - Plan cave situation existante



Gevel bestaande toestand - Façade situation existante

## 1.8.-ADMINISTRATIEF GEBOUW02-LE BÂTIMENT ADMINISTRATIF 02



Zicht vanop de Delhaize-site  
Vue depuis le site Delhaize



Zicht vanop de Delhaize-site  
Vue depuis le site Delhaize



Zicht vanuit de JB Janssenstraat  
Vue depuis la rue JB Janssen

**Beschrijving:** Metselwerken gebouw in het verlengde van het administratief gebouw 01. Het gebouw zet de lange ononderbroken gevel aan de Jean-Baptiste Janssenstraat voort. De gevel is quasi blind. Het gebouw lijkt samengesteld uit verschillende delen. Het is geen zuiver structuur of volume. Op het dak staat een vreemde schouwconstructie.

**Bouwjaar:** Onduidelijk.

**Huidig gebruik:** Onduidelijk.

**Huidige (bouwfysische) toestand:** Onduidelijk. SECO heeft hiervan geen rapport opgemaakt.

**Isolatie waarde:** Onduidelijk.

**Gekende verbouwingsoperaties:**

-Nieuwe passerelle die de gebouwen 1.6. en 1.4. verbindt over gebouw 1.8.

**Erfgoedwaarde:** Geen.

**Gebruikswaarde:** De gebouwen lijken niet herbruikbaar.

**In gebruik door Delhaize tot:** Onduidelijk.

**Advies:** Aan de buitenzijde te zien zijn deze gebouwen niet veel waard en zijn ze moeilijk in te passen in een nieuwe ontwikkeling.

-

**Description:** Ce bâtiment en maçonnerie prolonge le bâtiment administratif 01 et la longue façade de la rue Jean-Baptiste Janssen. La façade du bâtiment est presque aveugle. Il ne s'agit pas d'une structure ou d'un volume pur, le bâtiment semble être composé de différentes parties. De plus, on remarque une étrange cheminée sur le toit.

**Année de construction:** Incertaine.

**Utilisation actuelle:** Incertaine.

**État actuel (physique du bâtiment):** Incertain, le bureau d'étude SECO n'a pas établi de rapport à ce sujet.

**Valeur d'isolation:** Incertain

**Opérations de conversion connues:**

-Nouvelle passerelle reliant les bâtiments 1.6. et 1.4. sur le bâtiment 1.8.

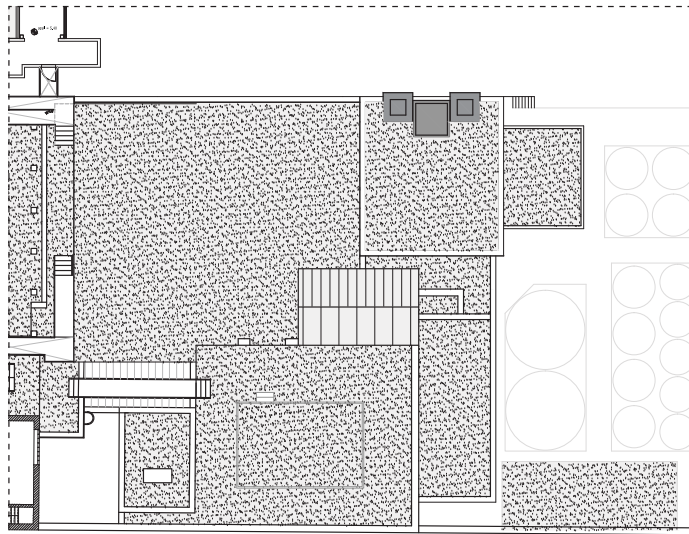
**Valeur patrimoniale:** Aucune.

**Valeur d'usage:** Les bâtiments ne semblent pas être réutilisables.

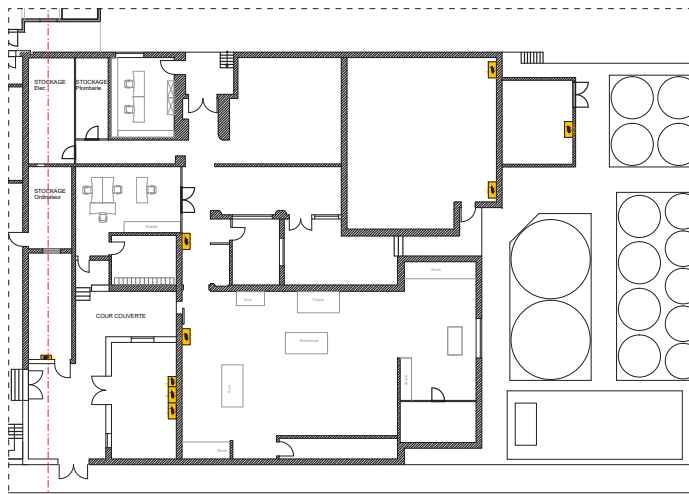
**En service par Delhaize jusqu'en:** Incertain.

**Conseil:** Vu depuis l'extérieur, ces bâtiments n'ont pas une grande valeur et sont difficiles à intégrer dans un nouvel aménagement.

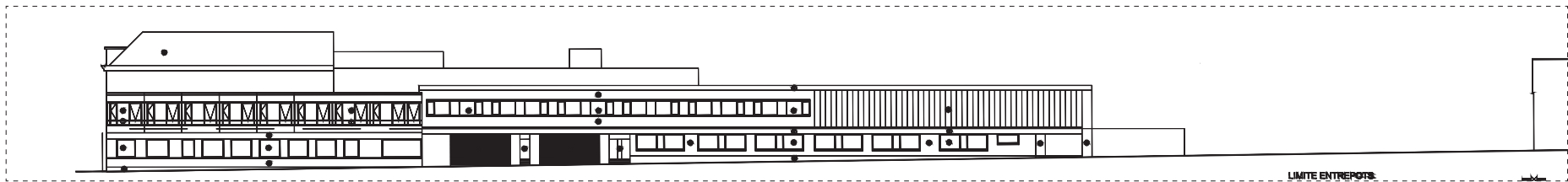




Dakenplan - Plan de toitures

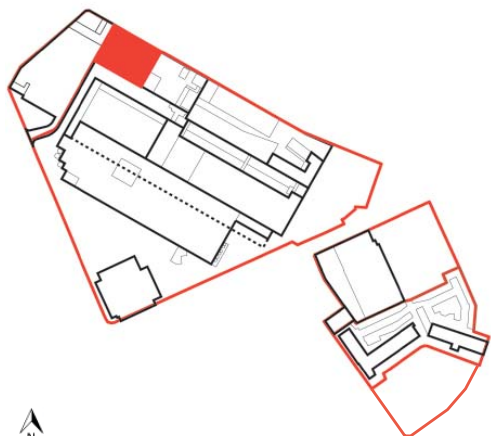


Gelijkvloers - Rez-de-chaussée



Gevel bestaande toestand - Façade situation existante

## 1.9. - SILO'S - LES SILOS



Zicht vanuit de JB Janssenstraat  
Vue depuis la rue JB Janssen



Zicht vanop de Delhaize-site  
Vue depuis le site Delhaize



Zicht vanop de dakparking  
Vue depuis le parking sur le toit

Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019

Site bezoek in November 2019  
Visite du site en Novembre 2019

Beelden en historische foto's  
Images et photos historiques

**Beschrijving:** Het betreffen ongeveer 65 silo's die in gebruik zijn voor de bottelarij met tussenin enkele volumes.

**Bouwjaar:** Jaren '80.

**Huidig gebruik:** In gebruik.

**Huidige (bouw fysische) toestand:** nvt

**Isolatiewaarde:** nvt

**Gekende verbouwingsoperaties:** nvt

**Erfgoedwaarde:** Geen.

**Gebruikswaarde:** Bruikbaar.

**In gebruik door Delhaize tot:** Het is nog niet duidelijk of de silo's worden meegenomen door Delhaize naar hun nieuwe site.

**Advies:** Indien de silo's niet mee verhuizen met Delhaize, kan nagegaan worden of de silo's kunnen hergebruikt worden door de toekomstige bedrijven op de site. Mits een goede inplanting kunnen ze op een interessante manier deel uitmaken van de nieuwe ontwikkeling.

-

**Description:** Environ 65 silos en service à l'usine d'embouteillage, avec quelques volumes intermédiaires.

**Année de construction:** Années '80.

**Utilisation actuelle:** En cours d'utilisation

**État actuel (physique du bâtiment):** n/a

**Valeur d'isolation:** Aucune.

**Opérations de conversion connues:** n/a

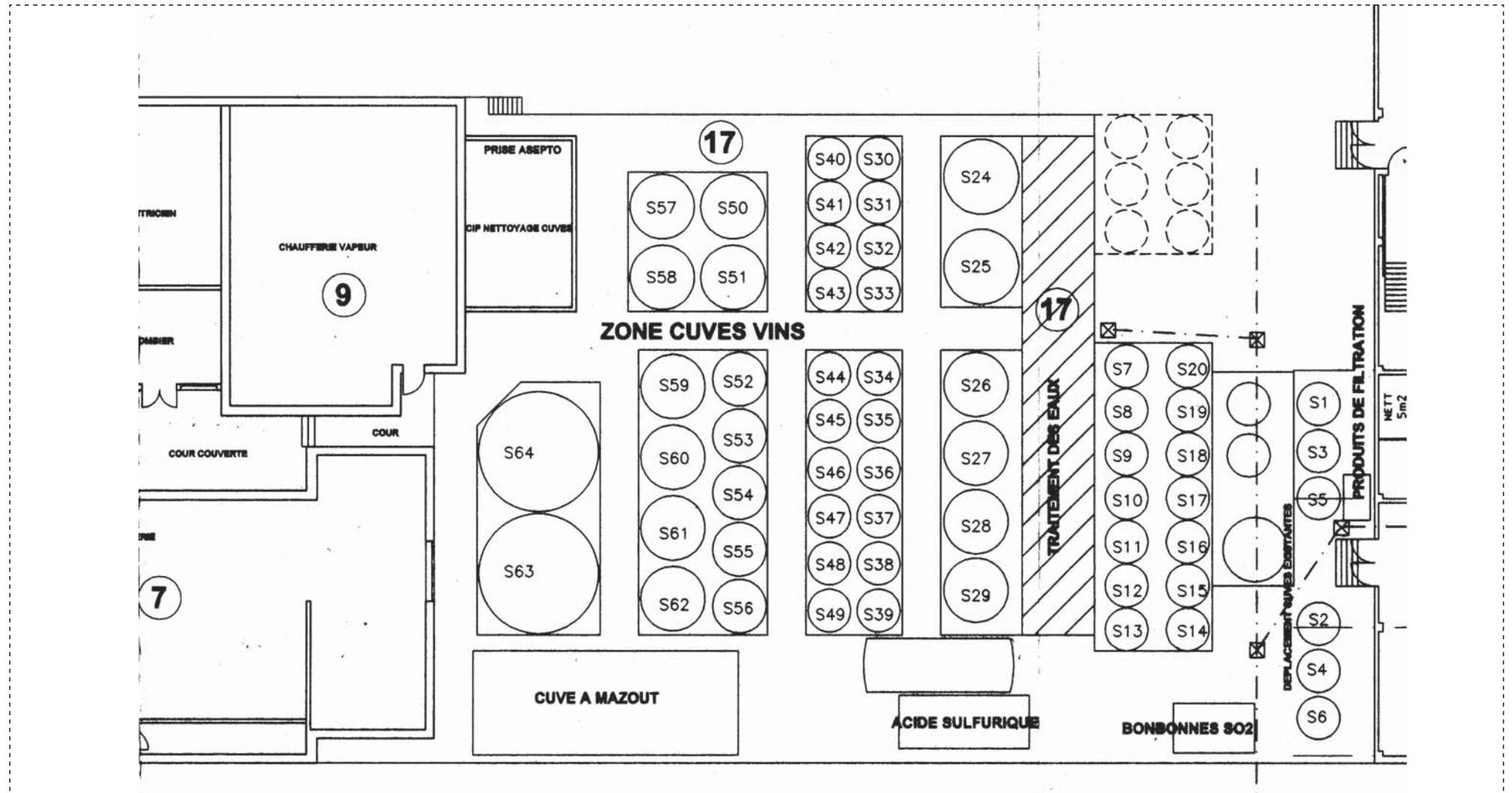
**Valeur patrimoniale:** Aucune.

**Valeur d'usage:** Utilisable.

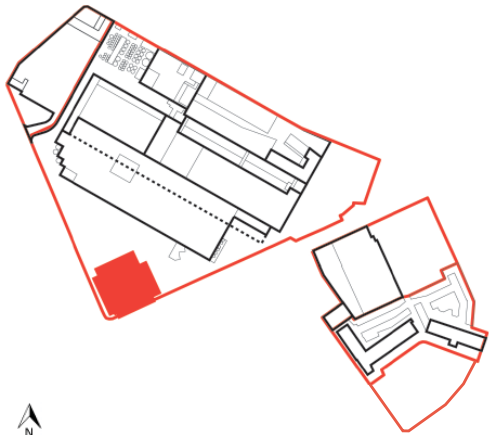
**En service par Delhaize jusqu'en:** On ne sait pas encore si les silos seront repris par Delhaize pour une utilisation sur leur nouveau site.

**Conseil:** Si les silos ne sont pas déménager par Delhaize, il est possible de vérifier si ils peuvent être réutilisés par les futures entreprises du site. Si ces silos sont correctement installés, ils peuvent constituer une partie intéressante du nouveau développement.

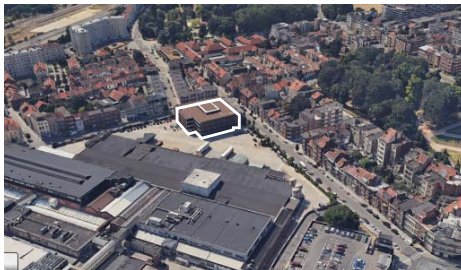
Nota  
Note



## 1.10. - PARKEERGEBOUW - LE PARKING



Zicht op de gevels van de Euterpestraat en Ossghemstraat  
Vue sur les façades de la rue Euterpe et rue Ossghem



Zicht op de gevels kant Delhaize-site  
Vue sur les façades du côté site Delhaize

Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019



Zicht op de gevels van de Euterpestraat en Ossghemstraat  
Vue sur les façades de la rue Euterpe et rue Ossghem



Binnenzicht  
Vue intérieure



Zicht op de gevel kant Delhaize-site  
Vue sur la façade du côté site Delhaize



Binnenzicht- hellend vlak  
Vue intérieure - pente

Site bezoek in November 2019  
Visite du site en Novembre 2019

**Beschrijving:** Het betreft een recent 4-lagig open parkeergebouw op een strategische hoeklocatie van de zone 01; kruispunt Euterpestraat en Osseghemstraat.

Het is een betonstructuur bestaande uit 4 plateaus

- Gelijkvloers: 1.477 m<sup>2</sup> - vrije hoogte 280 cm
- Verdieping 01: 1.477 m<sup>2</sup> - vrije hoogte 260 cm
- Verdieping 02: 1.477 m<sup>2</sup> - vrije hoogte 260 cm
- Verdieping 03: 1.232 m<sup>2</sup> - vrije hoogte 276 cm

Centraal in het gebouw bevindt zich een centrale toegang voor wagens met dubbel hellende vlakken (opgaande en neergeraande rijrichting) van 17,8m x 7,5m.

De betonstructuur bestaat uit kolommen en balken met welfsels. Twee draaglijnen bevinden zich centraal parallel aan de hellende vlakken. De hoogte onder de balken bedraagt 220 cm.

De gevels bestaan uit een houten open lat structuur.

Er zijn 2 trapkokers en één lift voorzien aan de buitenschil.

**Bouwjaar:** 2010

**Huidig gebruik:** In gebruik.

**Huidige (bouw)fysische toestand:** Volgens het verslag van SECO 'versie 2.1 - oktober 2019' er is een lichte corrosie vastgesteld aan de uiteinden van de betonbalken die binnen het jaar moet worden aangepakt en een kleine betonherstelling moet worden uitgevoerd en enkele latten in de gevel moeten beter bevestigd worden.

**Isolatiewaarde:** Niet van toepassing.

**Gekende verbouwingsoperaties:** Geen

**Erfgoedwaarde:** Geen

**Gebruikswaarde:** Het betreft een degelijke ruwbouw structuur die in dienst kan blijven als parking of kan omgevormd worden tot een andere functie.

**Advies:** Door zijn strategische ligging, door zijn bouw fysische goede en recente staat en door zijn grote kolomarme oppervlaktes is dit gebouw zeer geschikt om opgewaardeerd en opgeladen te worden met een actievere functie. Bijzonder geschikt zijn: opleidingsateliers, landschapskantoren, crèche,... Ook voor een tijdelijke invulling kan het gebouw dienst doen: skatepark, jeugd ontmoetingsplek, ...  
Gebruiksbelasting na te rekenen voor ander gebruik.

Nota  
Note

**Description:** Il s'agit d'une construction récente. Ce parking ouvert de 4 étages est situé à un endroit stratégique de la zone 01, à l'intersection de la rue Euterpe et de la rue d'Osseghem.

Cette structure en béton composée de 4 plateaux

- Rez-de-chaussée: 1.477 m<sup>2</sup> - hauteur libre 280 cm
- Étage 01: 1.477 m<sup>2</sup> - hauteur libre 260 cm
- Étage 02: 1.477 m<sup>2</sup> - hauteur libre 260 cm
- Étage 03: 1.232 m<sup>2</sup> - hauteur libre 276 cm

Au centre du bâtiment, il y a un accès central pour les véhicules constitué d'un accès à double pente (direction de montée et de descente) de 17,8 m x 7,5 m.

La structure en béton se compose de colonnes et des poutres voutées. Deux poutres sont parallèles au centre des surfaces inclinées. La hauteur sous les poutres est de 220 cm.

Les façades sont constituées d'un bardage à latte ouverte en bois.

Il y a deux cages d'escalier et un ascenseur côté façade.

**Année de construction:** 2010

**Utilisation actuelle:** En cours.

**État actuel (physique du bâtiment):** Selon le rapport du bureau d'étude SECO "version 2.1 - octobre 2019", une légère corrosion a été constatée aux extrémités des poutres en béton, qui doit être traitée dans l'année. Quelques lattes doivent être fixées.

**Valeur d'isolation:** Aucune.

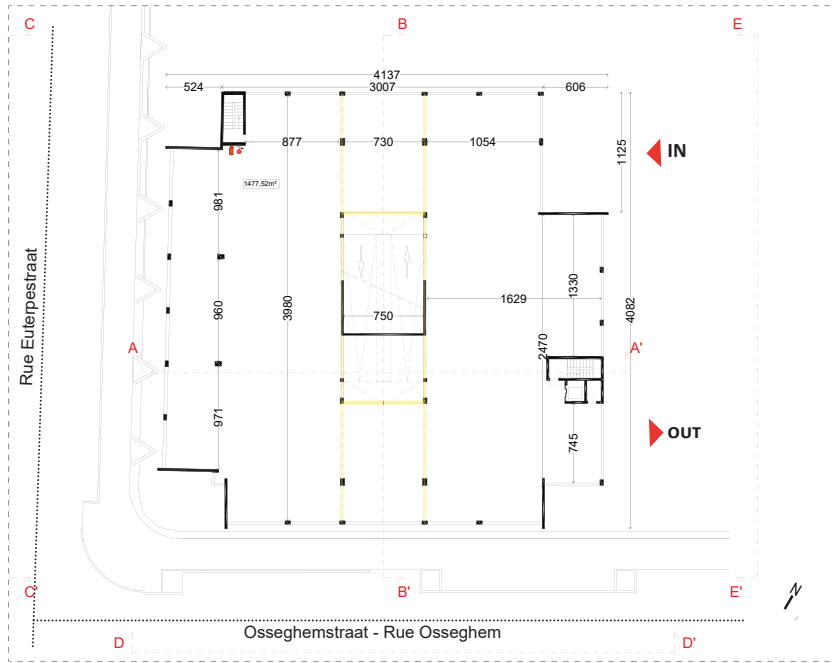
**Opérations de reconstruction connues:** Aucune.

**Valeur patrimoniale:** Aucune.

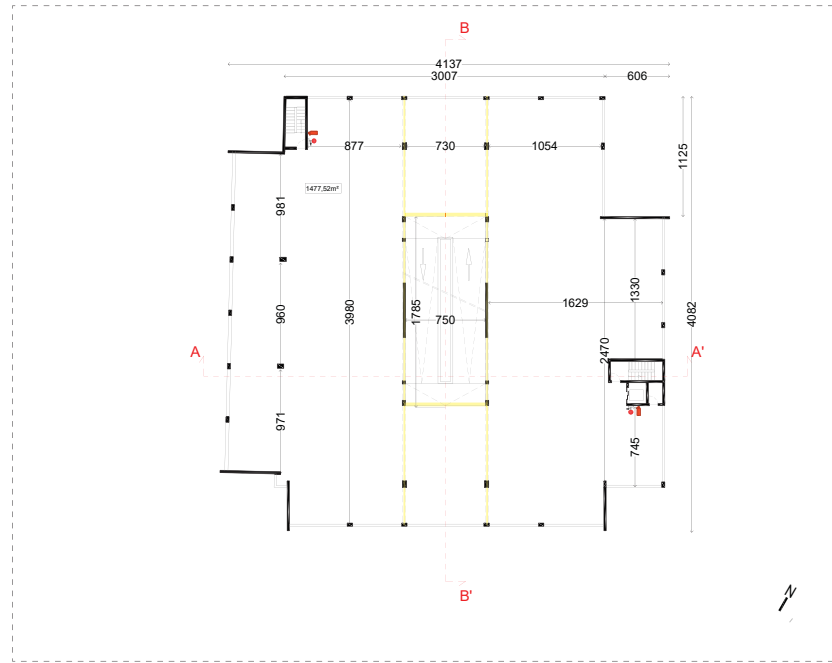
**Valeur d'usage:** Il s'agit d'une structure qui peut rester en service comme parking ou être transformée en une autre fonction.

**Conseil:** En raison de son emplacement stratégique, ce bâtiment récent et en bon état physique présente de grandes surfaces sans colonnes, et est donc tout à fait adapté pour être restructuré et réhabilité afin d'abriter une fonction plus active. Celles-ci pourraient être: des ateliers de formation, des bureaux de paysagers, des crèches,... Le bâtiment peut également être utilisé à des fins temporaires: skate park, lieu de rencontre pour les jeunes, ...  
Les charges d'exploitation sont à calculer pour d'autres utilisations.

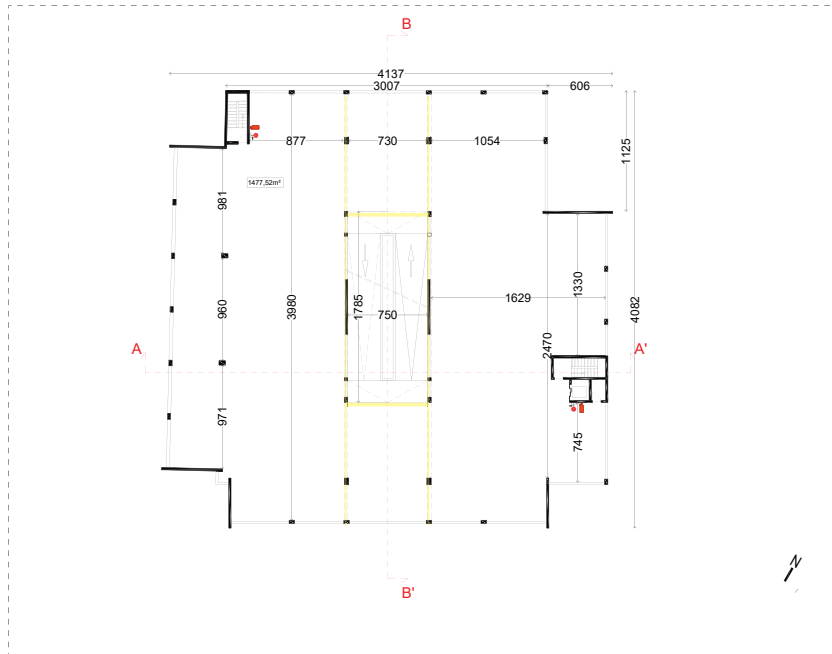
Nota  
Note



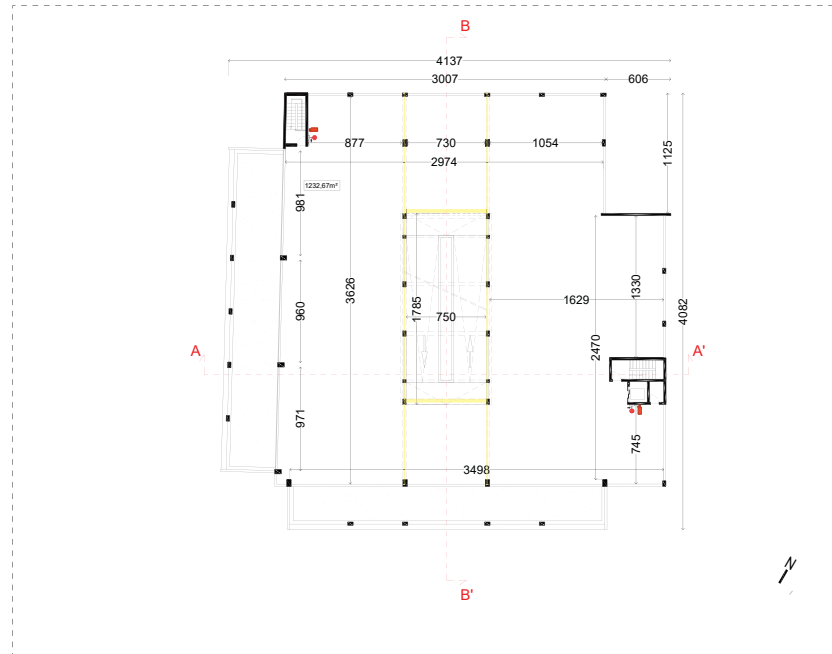
Grondplan gelijkvloers bestaande toestand - Plan rez-de-chaussée situation existante



Grondplan verdieping 03 bestaande toestand - Plan étage 03 situation existante

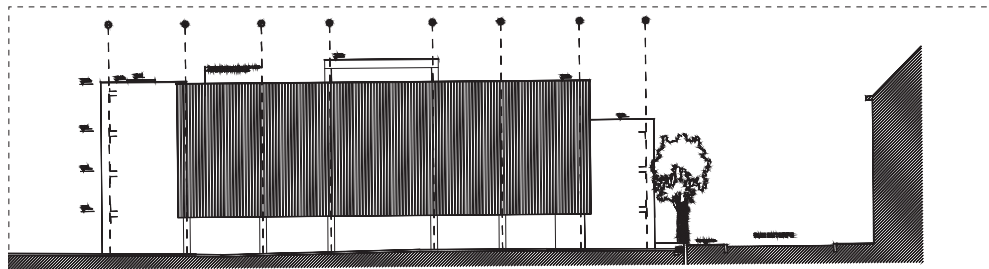


Grondplan verdieping 02 bestaande toestand - Plan étage 02 situation existante

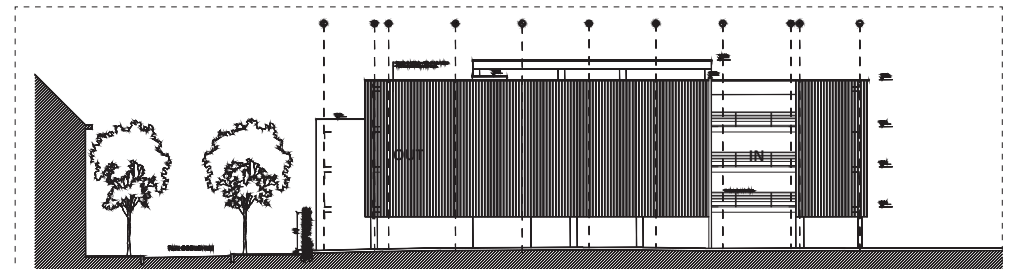


Grondplan verdieping 04 bestaande toestand - Plan étage 04 situation existante

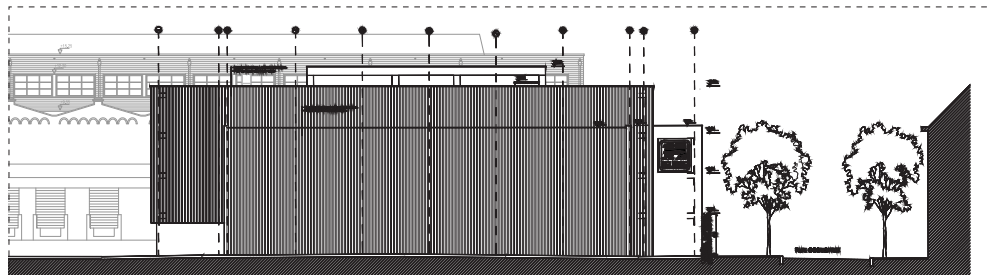




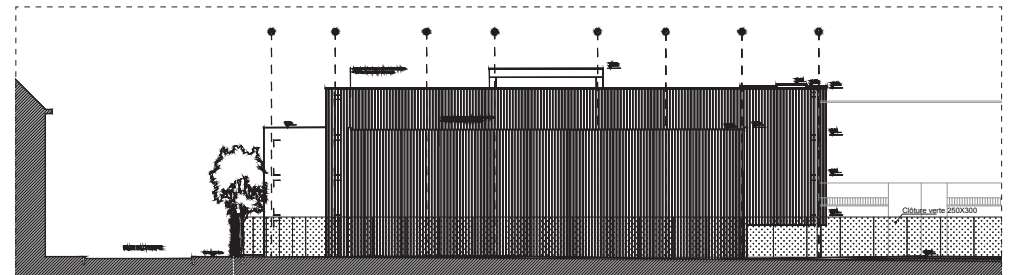
Noordgevel- Façade Nord



Oostgevel- Façade Est

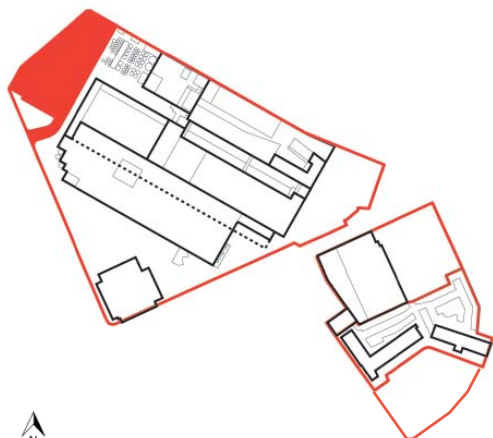


Oostgevel - Euterpestraat- Façade Ouest - Rue Euterpe



Zuidgevel - Osseghemstraat- Façade Sud - Rue Osseghem

## 1.11. - SUPERMARKT - LE SUPERMARCHÉ



Zicht op de voorgevel kant Euterpestraat  
Vue sur la façade avant depuis la rue Euterpe



Zicht op de achtergevel  
Vue sur la façade arrière



Zicht op de voorgevel kant Brigade Pironlaan  
Vue sur la façade avant depuis av. Brigade Piron



Zicht op de zijgevel kant Euterpestraat  
Vue sur la façade latérale depuis la rue Euterpe



Zicht op de achtergevel kant Delhaizesite  
Vue sur la façade arrière depuis le site Delhaize



Zicht op logistieke toegang de Rudderstraat  
Vue sur l'accès logistique rue de Rudder



Zicht op de blinde zijgevel kant JB Janssenstraat  
Vue sur la façade latérale et aveugle depuis la rue JB Janssen



Zicht op de dakparking  
Vue sur le parking sur le toit



Zicht op de Delhaize site vanop de dakparking  
Vue sur le site Delhaize depuis le parking sur le toit



Zicht op het kruispunt met de Brigade Pironlaan  
Vue sur le carrefour de l'avenue Brigade Piron

**Beschrijving:** Het betreft een actieve supermarkt die gelegen is op een zeer strategisch hoek: de hoek van de Euterpestraat, de Rudderstraat en Brigade Pironlaan. Van de drie zichtlocaties van de site is deze het dichtst gelegen bij de commerciële pool 'Karreveld' (Cf. SVC 'Weststation') en is ze vanaf de drukste as zichtbaar.

De gevels bestaan uit metselwerk, betonelementen en aluminium buitenschrijnwerk. De gevels zijn grotendeels blind en afgeplakt met reclame.

Er wordt op het dak geparkeerd met een hellend vlak met 2 richtingen in de Euterpestraat. Ook de sociale ruimten van de supermarkt zijn daar gelegen.

De logistieke toegang op de hoek van 'de Rudderstraat' en de 'Jean-Baptiste Janssenstraat' is zeer krap.

**Bouwjaar:** Bouwaanvraag in 1982. Bouw in 1983.

**Huidig gebruik:** In gebruik als supermarkt.

**Huidige (bouw)fysische toestand:** Volgens het verslag van SECO 'versie 2.1 - oktober 2019' treedt er carbonisatie van de betonnen draagstructuur op, op verschillende plekken. Dit is te wijten aan onvoldoende betondekking. Dit moet binnen het jaar aangepakt worden. Enkele kleinere ingrepen op langere termijn zijn nodig (dekstenen, voegdichting aan hellend vlak, ...).

**Isolatiewaarde:** De ramen zijn nog origineel. Het parkeerdak werd vernieuwd in 2010.

**Gekende verbouwingsoperaties:**

- 2010: vernieuwing parkeerdak.
- 2018: bouwaanvraag voor de meubilering en de interieur inrichting.

**Erfgoedwaarde:** Geen.

**Gebruikswaarde:** Het gebouw is nog bruikbaar als supermarkt maar is te introvert zowel voor het personeel als voor de klanten.

**In gebruik door Delhaize tot:** Tot er een nieuwe supermarkt is gebouwd. Ten laatste in 2025.

**Advies:** De supermarkt is te introvert. Zijn positie op het terrein verhindert de ontwikkeling van een nieuw woon-werkbuurt rond het oude treintracé en verhindert het doorwaadbaar maken van het terrein. De logistieke toegang is problematisch en komt in conflict met de verkeersveiligheid.

**Description:** Ce supermarché actuellement en activité est situé sur un des angles très stratégique, à l'angle de la rue Euterpe, de la rue de Rudder et de l'avenue Brigade Piron. Des trois emplacements visibles du site, c'est le plus proche du pôle commercial "Karreveld" (Cf. CRU "Gare de l'ouest") et il est visible depuis l'axe le plus fréquenté.

Les façades sont composées de briques, d'éléments en béton et de menuiseries extérieures en aluminium. Les façades sont en grande partie aveugles et couvertes avec de la publicité.

Le parking occupe le toit du bâtiment et est accessible depuis la rue Euterpe par un plan incliné, dans les deux sens de circulation. Les locaux sociaux sont également situés à ce niveau.

Nota  
Note

Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019

Site bezoek in November 2019  
Visite du site en Novembre 2019

Beelden en historische foto's  
Images et photos historiques



L'accès logistique, très étroit, se fait à l'angle de la rue de Rudder et de la rue Jean-Baptiste Janssen.

**Utilisation actuelle:** En cours en tant que supermarché.

**État actuel (physique du bâtiment):** Selon le rapport du bureau d'étude SECO "Version 2.1 - Octobre 2019", la carbonisation de la structure de support en béton se produit à différents endroits. Cela est dû à une couverture en béton insuffisante. Cette question doit être abordée dans l'année. Certaines interventions de moindre envergure à plus long terme sont nécessaires (revêtement des briques, scellement des joints sur les pentes, ...).

**Valeur d'isolation:** Les fenêtres sont encore d'origine. Le toit du parking a été renouvelé en 2010.

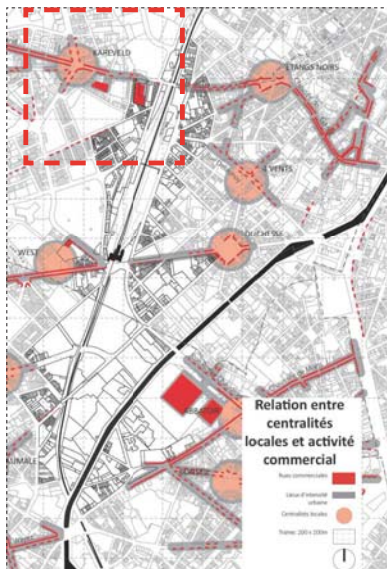
**Opérations de rénovation connues:**  
 - 2010 : Rénovation du toit du parking  
 - 2018 : demande de bâtiment pour l'ameublement et la décoration intérieure.

**Valeur patrimoniale:** Aucune.

**Valeur d'usage:** Le bâtiment est toujours utilisable comme un supermarché, mais il est trop introverti pour le personnel et les clients.

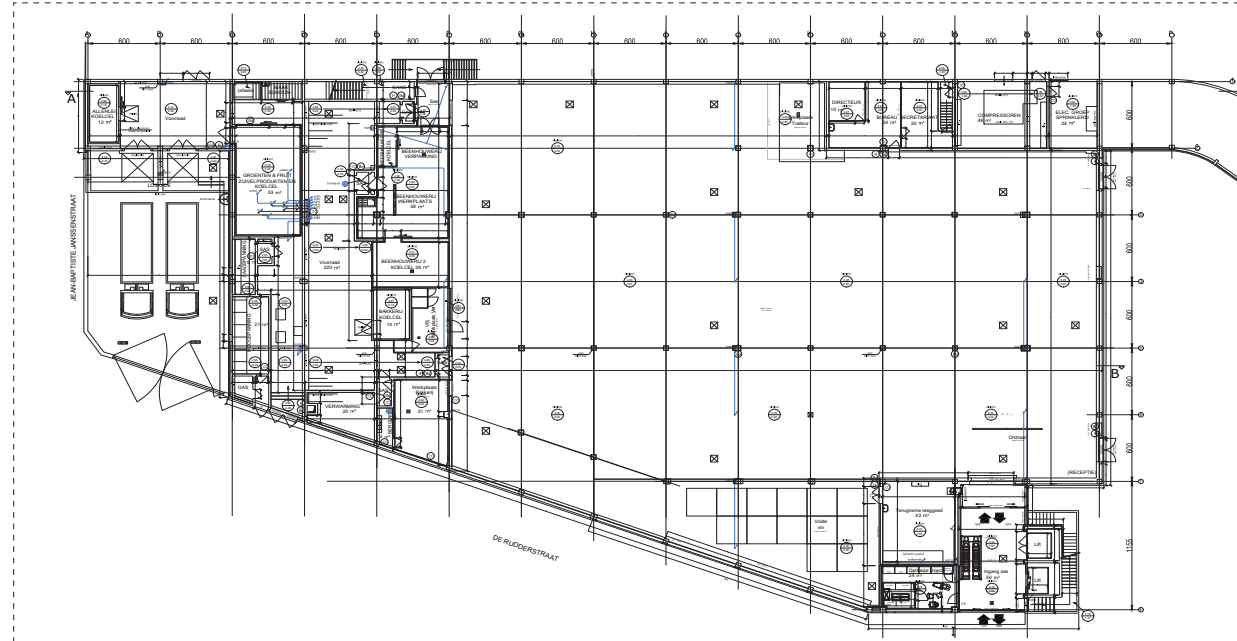
**En service par Delhaize jusqu'à:** La construction d'un nouveau supermarché, au plus tard en 2025.

**Conseil:** Le supermarché est trop introverti. Sa position sur le terrain empêche le développement d'une nouvelle zone de production-logement autour de l'ancienne ligne de chemin de fer et empêche la perméabilité du terrain. L'accès logistique est problématique et entre en conflit avec la sécurité du trafic.

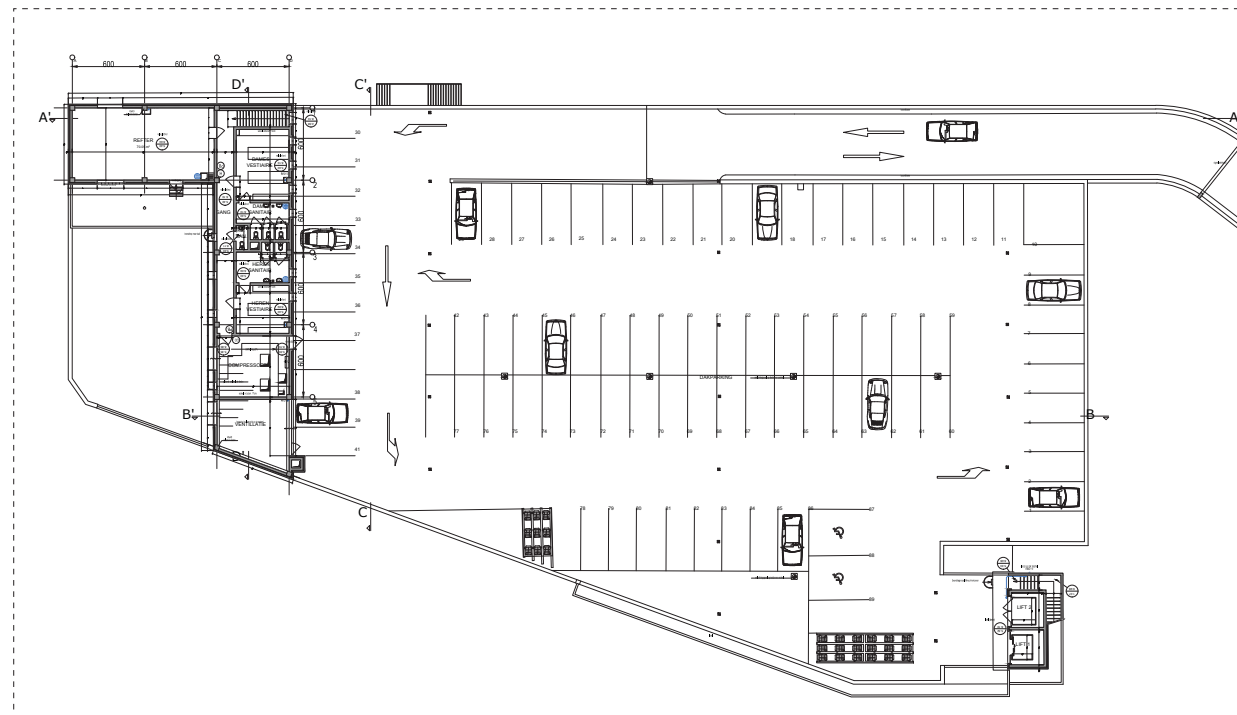


SVC 'Weststation'  
 CRU 'Gare de l'Ouest'

Nota  
 Note

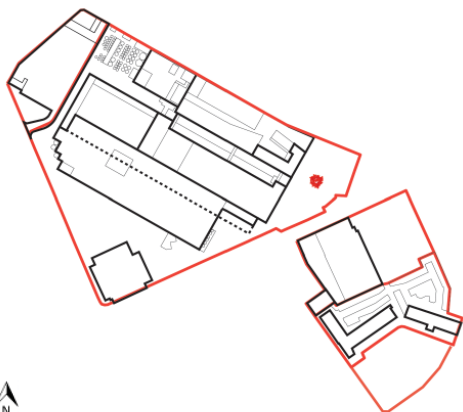


Grondplan gelijkvloers bestaande toestand - Plan rez-de-chaussée situation existante



Dakenplan bestaande toestand - Plan de toiture situation existante

## 1.12. - BOOM - ARBRE



Kruin  
Couronne



Stam  
Tronc



Zicht op de boom  
Vue sur l'arbre

Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019

Beelden van de inventaris van het natuurlijk erfgoed  
Images de l'inventaire du patrimoine naturel



Zicht vanuit de Ossegemstraat  
Vue de la rue Ossegem

Beelden van de inventaris van het natuurlijk erfgoed  
Images de l'inventaire du patrimoine naturel

**Beschrijving:** Acer pseudoplatanus f. aureovariegatum (Esdoorn)  
Gemeten op een hoogte van 1,50 m, heeft de stam een omtrek van 226 cm (gemeten in 2004).  
Deze boom is ongeveer 15 hoog.  
De diameter van de kroon is 8 m.  
De stam bereikt een hoogte van 2,50 m.

Alleenstaande boom. Boom zichtbaar vanaf de weg.

Lambertcoördinaten: X : 146657 / Y : 171670

**Staat van gezondheid:** Gezond

**Waarde:** Gelet op de omtrek, is de boom de 8de grootste van zijn soort in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze boom is opgenomen in de wetenschappelijke inventaris sinds 11 augustus 2004.

**Advies:** Te bewaren boom en extra voorzorgsmaatregelen te nemen tijdens de bouwfase.

-

**Description:** Arbre Acer pseudoplatanus f. aureovariegatum (érable)  
Mesuré à une hauteur de 1,50 m, son tronc présente une circonférence de 226 cm (mesuré en 2004).  
Cet arbre s'élève jusqu'à 15 m de haut environ.  
Le diamètre de sa couronne est de 8 m.  
Le tronc atteint une hauteur de 2,50 m.

Arbre isolé. Arbre visible de la voirie.

Coordonnées Lambert: X : 146657 / Y : 171670

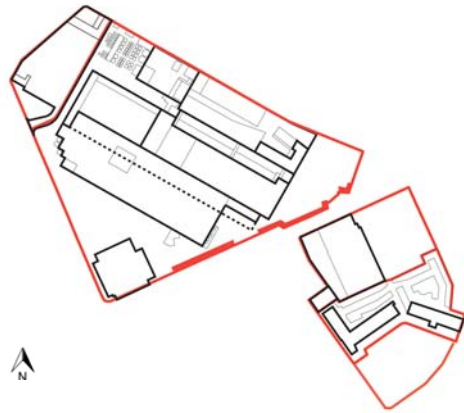
**État sanitaire:** sain

**Valeur:** Considérant sa circonférence, cet arbre est le 8ème plus gros de son espèce en Région de Bruxelles-Capitale. Cet arbre est repris à l'inventaire scientifique depuis le 11 août 2004.

**Conseil:** Conserver l'arbre et prendre les mesures adéquates pendant la phase du chantier.

Nota  
Note

## 1.13. - MUUR - MUR



Toegangspoort gebouwd in 1934  
Portail d'entrée construit en 1934



Muur gebouwd in 1934  
Mur d'enceinte construit en 1934



Muur gebouwd in 1934  
Mur d'enceinte construit en 1934

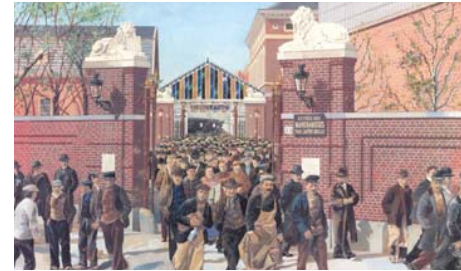


Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019



Muur gebouwd in 1885  
Mur d'enceinte construit en 1885

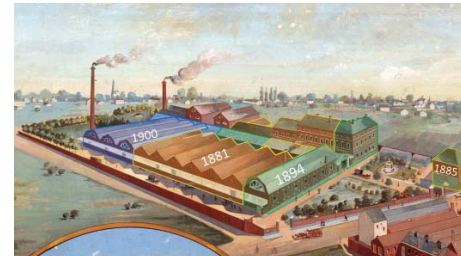
Site bezoek in November 2019  
Visite du site en Novembre 2019



Vertrek van de werknemers rond 1900  
Sortie des ouvriers vers 1900



Overzicht in 1897  
Vue d'ensemble en 1897



Overzicht in 1900  
Vue d'ensemble en 1900



Zicht op de nieuwe luifel in 1934  
Vue sur le nouvel auvent en 1934

Historische beelden  
Images historiques

**Beschrijving:** Delen van een oude omheiningmuur van de site zijn bewaard gebleven aan de zijde Ossegemstraat. De metslewerken muur bestaat uit twee delen. Een neo-klassiek gedeelte (1885) en een gedeelte voorzien van een metalen rooster in modernistische stijl (1934). Dit laatste deel bevat een schuifpoort.

**Bouwjaar:** 1885 et 1934

**Huidig gebruik:** in gebruik

**Huidige (bouw)fysische toestand:** Middelmatige staat van het mestelwerk. Er is geen advies van SECO mbt dit punt.

**Isolatie waarde:** geen

**Gekende verbouwingsoperaties:** nvt

**Erfgoed waarde:** De drie stukjes muur bezitten een zekere erfgoed waarde.

**Gebruikswaarde:** Bruikbaar.

**Advies:** Het bewaren van de muren zou interessant kunnen zijn. Deze bewaring kan anderzijds anekdotisch worden gezien in relatie tot de schaal van de site, is moeilijk integreerbaar in een nieuw project en is tegengesteld aan de intentie om de site te openen naar de buurt.

**Description:** Fragments de l'ancien mur d'enceinte du site, côté rue d'Ossegem. Une partie est composée d'un mur en brique ouvragé de style néo-classique (1885). L'autre partie est composé d'un mur de brique surmontée d'une grille métallique de style moderniste et comporte un portail d'entrée carrossable (1934).

**Année de construction:** 1885 et 1934

**Utilisation actuelle:** en utilisation

**État actuel (physique du bâtiment):** L'état général des maçonnerie est moyen. Pas d'avis du bureau d'étude SECO.

**Valeur d'isolation:** Aucune.

**Opérations de conversion connues:** n/a

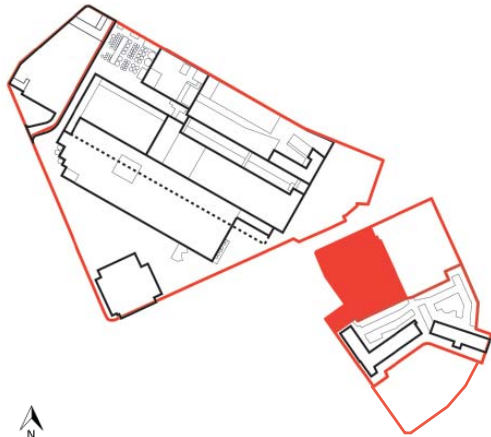
**Valeur patrimoniale:** Les trois bouts de murs possèdent une certaine valeur patrimoniale.

**Valeur d'usage:** utilisable

**Conseil:** La conservation des murs d'enceinte pourrait être intéressante. En revanche cette conservation parait anecdotique par rapport à l'échelle du site, est difficile à intégrer dans un nouveau projet et est contraire à la volonté d'ouvrir le site sur le quartier.

Nota  
Note

## 2.1 - DRUKKERIJ - L'IMPRIMERIE



Inkom Osseghemstraat - Entrée rue Osseghem



Gevel van de drukkerij - Façade Imprimerie



Zicht vanop de parking naar Osseghemstraat  
Vue depuis du parking vers le rue Osseghem

Hekafsluiting van de site - Clôture du site



Zicht op de inkom vanop zone 01 op oude treinbedding  
Vue vers l'entrée depuis la zone 01 sur la voie ancienne



Inkom Vieujeantstraat - Entrée Rue Vieujeant



Site bezoek in November 2019  
Visite du site en Novembre 2019



Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019



Oude reïnsproen verwijderd - Chemin de fer enlevé

Googlemaps 2020  
Googlemaps 2020



Beelden en historische foto's  
Images et photos historiques

**Beschrijving:** Het terrein gelegen in zone 02 bestaat enerzijds uit de oude drukkerij van Delhaize waar de folders gedrukt werden en anderzijds uit een open parking met 100 parkeerplaatsen. Het terrein ligt in de schaduwzone van de torens.

Het treintracé dat Beekant verbond met de Delhaize-site ging over dit terrein. De trainrails vertrekken vanuit de Dubois-Thornstraat, steken de Edmond Machtensstraat over, gaan verder tussen de twee torens. Ter hoogte van zone 02 zijn de rails uitgebroken. Alsook in de Osseghemstraat zijn de sporen verdwenen. Op de zone 01 zijn ze opnieuw zichtbaar.

Het gebouw is een introvert massief gebouw dat weinig interactie aangaat met de publieke ruimte: Er zijn veel blinde delen, de raamopeningen zijn klein en zijn uitgevoerd in spiegelglas.

De hoofdingang en de parking liggen aan de Osseghemstraat maar het gebouw steekt door naar de Vieujeantstraat.

Het voorste volume aan de straatkant betreft het historisch gebouw (zie foto) dat werd voorzien van een post-moderne voorzetgevel. De charme van het historisch gebouw is hiermee definitief verwijderd.

De achterliggende loods waar de drukkerij gevestigd was is vandaag omgevormd tot kantoren. Er zijn quasi geen ramen en slechts een paar lichtkoepels in het platte dak.

**Bouwjaar:** Bouwaanvraag van 1989.

**Huidig gebruik:** Parking, kantoren, drukkerijen vergaderzalen.

**Huidige (bouw)fysische toestand:** Volgens het verslag van SECO zijn volgende werkzaamheden uit te voeren binnen het jaar:

- Verwijderen van begroeiingen op het platte dak.
- Behandelen van de vochtige keldermuren met cementering aan de binnenzijde.
- Losgekomen muurdeksels herstellen.
- Herstellen van een raam in de voorgevel

**Isolatie waarde:** Niet gekend.

**Gekende verbouwingsoperaties:**

- Vòòr 1989: Industrieel gebouw, de drukkerij van Delhaize.
- Bouwaanvraag 1988: Afbraak van 7 woningen in de Osseghemstraat, afbraak van 1 woning in de Vieujeantstraat, inrichting van de huidige parking, bouw van nieuwe gevels rondom bestaand historisch gebouw, bouw van nieuw hekwerk.

**Erfgoedwaarde:** In 1989 werden de oude drukkerij van Delhaize en 7 woningen afgebroken. In de plaats kwam een gebouw zonder erfgoedwaarde en 100 parkeerplaatsen.

**Gebruikswaarde:** Het gebouw is enkel bruikbaar voor opslag of functies die geen zichten nodig heeft.

**Advies:** Het gebouw is moeilijk herbruikbaar voor nieuwe functies, kan zich moeilijk inschrijven in een fijnmazig rijk stedelijk weefsel en de parking belemmert een ruimtelijk interessante verbinding met Beekant. Het advies is dan ook om de gebouwen en de parking af te breken, nieuwe gebouwen te bouwen en de link met Beekant te herstellen.

Nota  
Note

**Description:** Le site situé dans la zone O2 se compose d'une part de l'ancienne imprimerie de Delhaize où les brochures étaient imprimées et d'autre part d'un parking ouvert de 100 places. Le site est situé dans la zone d'ombre des tours.

La ligne de train qui reliait Beekant au site de Delhaize passait par cette zone. La voie ferrée débute dans la rue Dubois-Thorn, traverse le boulevard Edmond Machtens, et continue entre les deux tours. Dans la zone O2, les rails ont disparu. Les traces ont également disparu dans la rue Osseghem. Dans la zone O1, ils sont à nouveau visibles.

Il s'agit d'un bâtiment massif introverti qui interagit peu avec l'espace public: il y a de nombreuses parties aveugles, les ouvertures des fenêtres sont petites et sont composé d'un verre réfléchissant. L'entrée principale et le parking se trouvent dans la rue d'Osseghem mais le bâtiment a aussi une entrée dans la rue Jules Vieujant.

Le volume avant côté rue est le bâtiment historique (voir photo) qui a été doté d'une façade avant post-moderne. Le charme du bâtiment historique a ainsi définitivement disparu.

Le hangar derrière où se trouvait l'imprimerie a été transformé en bureaux. Il n'y a presque pas de fenêtres et seulement quelques lucarnes dans le toit plat.

**Année de construction:** Permis de 1989

**Utilisation actuelle:** Utilisé comme parking, bureaux, imprimerie et salles de réunion.

**État actuel (physique du bâtiment):** Selon le rapport du bureau d'étude SECO, les activités suivantes doivent être réalisées dans l'année:

- L'enlèvement de la végétation sur le toit plat.
- Le traitement des murs humides de la cave par cimentation à l'intérieur.
- La réparation des revêtements muraux détachés.
- La réparation d'une fenêtre dans la façade.

**Valeur d'isolation:** Non connue.

**Opérations de conversion connues:**

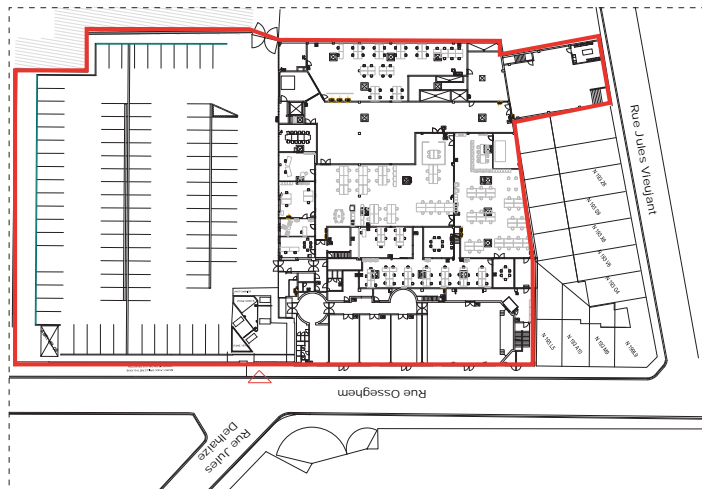
- Avant 1989: bâtiment industriel, l'imprimerie de Delhaize.
- Demande de permis de construire 1988: démolition de 7 maisons dans la rue d'Osseghem, démolition d'une maison dans la rue Jules Vieujant, aménagement du parking actuel, construction de nouvelles façades autour du bâtiment historique existant et construction de nouvelles clôtures.

**Valeur patrimoniale:** En 1989, l'ancienne imprimerie de Delhaize et 7 maisons ont été démolies. À sa place, un bâtiment sans valeur patrimoniale a été construit et un parking de 100 places aménagé.

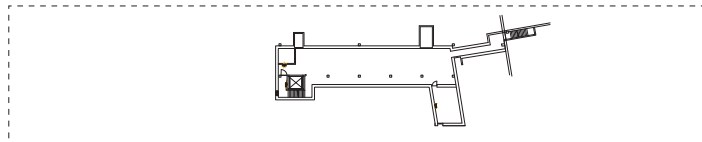
**Valeur d'usage:** Le bâtiment ne peut être utilisé que pour le stockage ou des fonctions qui ne nécessitent pas de vues directes.

**Conseil:** Le bâtiment et le stationnement sont difficile à réutiliser pour de nouvelles fonctions, ils ne s'inscrivent pas dans ce tissu urbain riche et finement maillé. Il est donc conseillé de démolir les bâtiments et le parking, de construire de nouveaux bâtiments et de rétablir le lien avec Beekant.

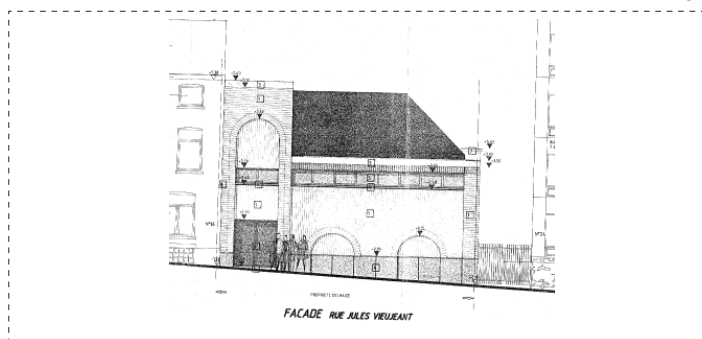
Nota  
Note



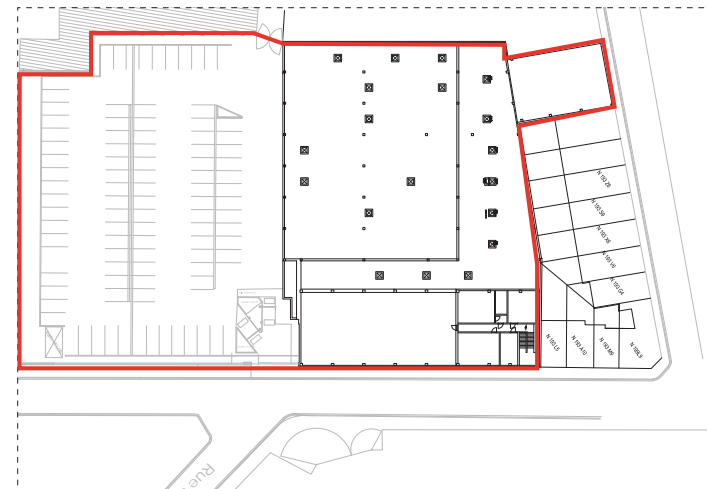
Grondplan gelijkvloers bestaande toestand - Plan rez-de-chaussée situation existante



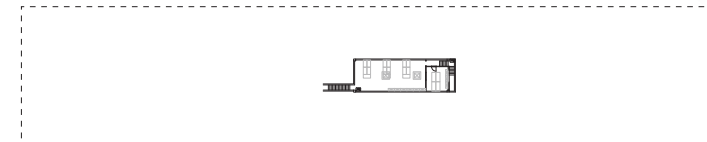
Grondplan kelder bestaande toestand - Plan cave situation existante



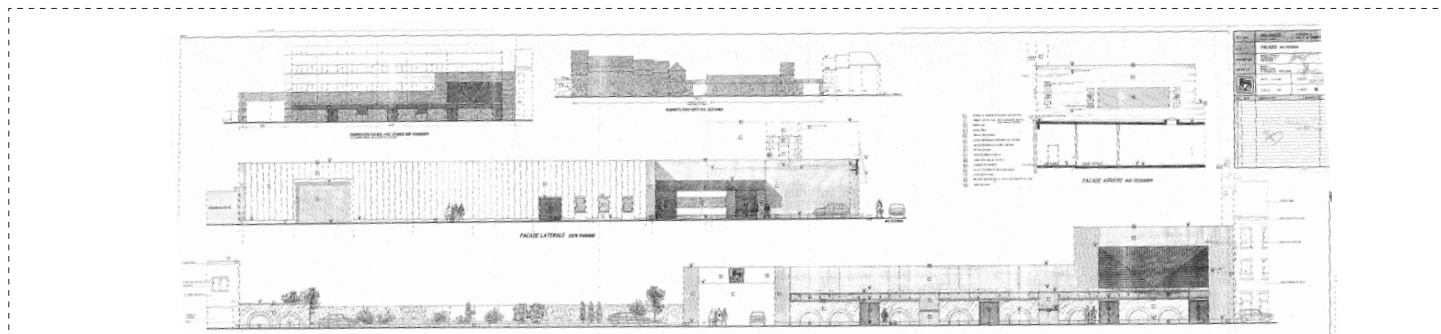
Gevels bouwaanvraag 1989 - Façades du permis d'urbanisme de 1989



Dakenplan bestaande toestand - Plan de toitures situation existante

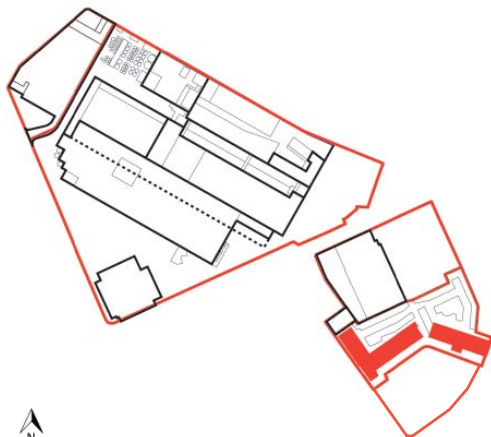


Plan verdieping bestaande toestand - Plan d'étage situation existante



Gevels bouwaanvraag 1989 - Façades du permis d'urbanisme de 1989

## 2.2. - TORENS - LES TOURS



Zicht van op de Delhaize parking  
Vue depuis le parking de Delhaize



Noordzijde - Côté Nord

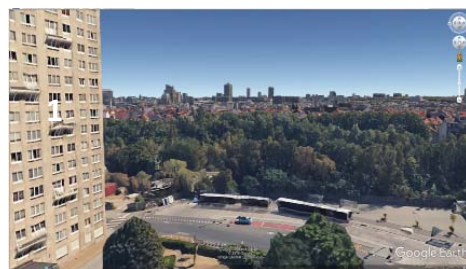


Zuidzijde - Côté Sud

Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019

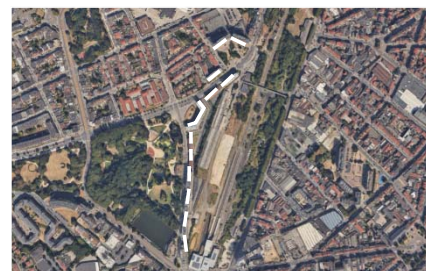


Plint en inkom - Plinthe et entrée



Zicht vanuit één van de torens - Vue à partir d'une des tours

Foto's  
Photos



Luchtfoto's uit Googlemaps 2019  
Photos aériennes Googlemaps 2019

**Beschrijving:** Het betreffen twee monofunctionele woontorens van 49 m hoog, 17 verdiepingen en bevatten 200 wooneenheden. De westelijke toren (2) heeft een lager woovolume aan de Jules Vieujantstraat dat 28 wooneenheden bevat.

Toren 1 en 2: 2 x 100 woningen = 200 woningen  
- 2 x 2 x 1-kamer  
- 2 x 81 x 2-kamer  
- 2 x 17 x 3-kamer  
Vieujant : 28 woningen  
- 28 x 1-kamer

Het complex met 228 woningen werd gebouwd eind jaren 60, begin jaren '70.

De bouw heeft een kaalslag veroorzaakt op de industriële zone 02. Wat rest is een onderbroken bouwblok met rijwoningen aan twee zijden, het drukkerijgebouw van Delhaize met een bijhorende buitenparking en de torens zelf met een onverzorgde omgevingsaanleg aan de voet en parkeerboxen. De torens werpen een grote schaduw op het achterliggende terrein van Delhaize.

De gebouwen vormen een deel van een ketting aan gebouwen die parallel aan de westzijde van de spoorweg ingeplant zijn. In totaal betreffen het 800 woningen die in het beheer zijn van 'Le Logement Molenbeekois'. Deze gebouwenketting draagt bij tot de sociale en fysieke breuklijn tussen de westelijke en oostelijke delen van de spoorweg. (cf. DWC - "Rondom Westpark")

De gebouwen staan als een open boek ten opzicht van elkaar. Een grote monumentale spleet tussen de gebouwen valt meteen op. Tussen de gebouwen bevindt zich de oude spoorlijn die Beekant verbindt met de Delhaize site. De zijmuren in de spleet zijn blind. De gevels gericht naar Beekant (voorgevels) bevatten een gelijkmatig ritme aan in 2 en in 3 verdeelde raampartijen. Op sommige

### Description:

Ces deux tours résidentielles mono-fonctionnelles de 49 m de haut et 17 étages contiennent 200 logements. Un plus petit bâtiment longe la tour coté ouest (2) dans la rue Jules Vieujant et ne contient que 28 unités résidentielles.

Tour 1 et 2: 2 x 100 logements = 200 logements  
- 2 x 2 x 1 chambre  
- 2 x 81 x 2 chambres  
- 2 x 17 x 3 chambres  
Vieujant: 28 logements  
- 28 x 1 chambre

Cet ensemble de 228 logements a été construit entre la fin des années 60 et le début des années 70.

La construction du site a entraîné la démolition de la zone industrielle 02. Il reste un îlot interrompu composé de maisons mitoyennes sur les deux côtés, l'imprimerie Delhaize avec un parking ainsi que les tours dont l'aménagement adjacent composé de boîtes de garage est négligé. Les tours projettent une grande ombre sur le terrain de Delhaize.

Les bâtiments font partie d'une chaîne de bâtiments sociaux qui ont été implantés parallèlement au côté ouest du chemin de fer. Au total, 800 logements sont gérés par "Le Logement Molenbeekois". Ce groupe de construction contribue à la fracture sociale et physique entre les parties ouest et est du chemin de fer. (cf. CDQ - «Autour du parc de l'ouest»)

Les tours sont en relation l'une avec l'autre comme un livre ouvert. Un grand espace monumental entre les bâtiments attire immédiatement l'attention. Entre les bâtiments, se trouve l'ancienne ligne de chemin de fer qui relie Beekant au site de Delhaize. Les

Nota  
Note



Voet - Parvis



Toegang parking - Entrée parking



Voet van het gebouw - Parvis



Foto's

Photos

plekken zijn balkons voorzien. Deze lijken ad random bepaald. De achtergevel bestaat uit een gelijkmatig ritme van in 2 verdeelde ramen, zonder balkons. De sokkels zijn doods. Rolloiken zijn naar beneden. De gebouwen zijn bekroond met sculpturale kroonlijsten.

De grondplannen vertonen 6 appartementen per verdieping die ontsloten worden door 3 centrale trappenkokers met 2 liften per koker. Elke trappenkoker ontsluit telkens 2 appartementen. De trappenkokers hebben geen natuurlijk licht en zijn zeer nauw bemeten.

De appartementen hebben een dubbele oriëntatie. Het zijn zeer kleine appartementen. Er heerst momenteel bovendien een overbevolking.

De gebouwen zijn brandtechnisch niet in orde. Onder andere heeft ieder appartement slechts 1 vluchtmogelijkheid wat bij hoogbouw niet is toegestaan.

Energetisch zijn de gebouwen ook niet conform.

De modernistische gebouwen werden gebouwd zonder kwalitatieve omgevingsaanleg.

Aan voorzijde - kant Beekkant - bevindt zich vandaag een plantsoentje met 2 X 8 + 1x5 parkeerplaatsen. Aan de voet van de gebouwen is een drop-off autorijbaan voorzien. Centraal wat gras, paden en enkele bomen. De link via de oude spoorweg met het achterliggende terrein is niet gemaakt.

De achterzijde - kant Delhaize- is voorzien van garageboxen en een hellend vlak naar een ondergrondse parking.

Er zijn 42 parkeerboxen en de ondergrondse parking bevat 125 parkeerplaatsen. 38 Ondergrondse parkeerplaatsen zijn in het beheer van 'BePark'. Tot voor kort hadden zowel de bovengrondse

parois latérales de cet espace sont aveugles. Les façades faisant face à Beekkant ont un rythme régulier divisés en 2 et 3 fenêtres. Des balcons sont présents à certains endroits. L'emplacement de ceux-ci semble être déterminé par le hasard. La façade arrière est constituée d'un rythme régulier de fenêtres divisées en 2, sans balcons. Les plinthes sont inactives. Les volets sont fermés. Les bâtiments sont couronnés de corniches sculpturales.

Les plans sont composés de 6 appartements par étage accessibles par 3 cages d'escaliers centraux complété par 2 ascenseurs. Chaque cage d'escalier donne accès à deux appartements. Les cages d'escalier n'ont pas de lumière naturelle et sont très étroites.

Les appartements, très petits, ont une double orientation. De plus, il y a actuellement une surpopulation.

Les bâtiments ne sont pas conformes du point de vue des normes incendie. Entre autres, chaque appartement ne dispose que d'une seule possibilité d'évacuation, ce qui n'est pas autorisé dans les bâtiments hauts. Sur le plan énergétique, les bâtiments ne sont pas conformes.

A l'avant - côté Beekkant - un petit parc, peu qualitatif, a été aménagé comportant 2x8 + 1x5 places de parking, dont le centre engazonné comporte également des sentiers et quelques arbres. Une voie réservée aux voitures est prévue au pied des bâtiments.

L'arrière - côté Delhaize - est équipé de boîtes de garage (42 boîtes) et d'une pente vers un parking souterrain de 125 places de stationnement dont 38 sont gérées par "BePark". Jusqu'à récemment, les parkings souterrains et en surface étaient sujets à de trafics de drogue et devaient faire face à une criminalité "établie". Les places de stationnement n'ont pas été utilisées de manière optimale.

Nota  
Note

als de ondergrondse parkeergarages te kampen met criminaliteit en waren het plekken waar drugs gedeald werd. De parkeerplaatsen waren niet optimaal in gebruik. Sinds de private partner het beheer in handen heeft van een deel van de ondergrondse parkeergarage, is de verloederding en de onveiligheid in de ondergrond een halt toegeroepen.

De torens en de omgevingsaanleg zien er verloederd uit.

**Bouwjaar:** Eind jaren '60 - begin jaren '70.

**Huidig gebruik:** In gebruik.

**Huidige (bouw)fysische toestand:** Verloederd.

**Isolatiewaarde:** Geen of onvoldoende.

**Gekende verbouwingsoperaties:** Een renovatieproject van €11.000.000,- staat op stapel. Het betreft:

1. De toevoeging van vier externe trappenkokers die enkel dienst doen in geval van brand.
2. Het in orde stellen van de elektriciteit.
3. Het isoleren van de buitenschil.

**Erfgoedwaarde:** Geen.

**Gebruikswaarde:** Mits grondige renovatie en het conform zetten volgens de geldende normen (o.a. de brandnorm) kunnen de gebouwen (her)gebruikt worden.

**Advies:** Het gebouw heeft een grote impact op de omgeving. De bouw van de torens heeft een disruptieve impact gehad en heeft dit nog steeds op het stedelijk weefsel. De hoge gebouwen dragen

Depuis que le partenaire privé est en charge de la gestion d'une partie du parking souterrain, la dégradation et l'insécurité dans le parking souterrain ont été stoppées. Les tours et les constructions environnantes sont délabrées.

**Année de construction:** Fin des années 60 - début des années 70.

**Utilisation actuelle:** En cours d'utilisation.

**État actuel (physique du bâtiment):** Délabré.

**Valeur d'isolation:** Nulle ou insuffisante.

**Opérations de conversion connues:** Un projet de rénovation de 11 000 000 d'euros est en cours de réalisation. Cela concerne:

1. L'ajout de quatre cages d'escaliers extérieures qui ne serviront qu'en cas d'incendie.
2. L'ajustement de la conformité électrique.
3. L'isolation de l'enveloppe extérieure.

**Valeur patrimoniale:** Aucune.

**Valeur d'usage:** Pour autant qu'ils soient rénovés en profondeur et aménagés conformément aux normes applicables (par exemple, les normes incendies), les bâtiments peuvent être (ré)utilisés.

**Conseil:** Le bâtiment provoque un impact majeur sur l'environnement. La construction des tours a eu et a toujours un impact perturbateur sur le tissu urbain. Les hauts bâtiments contribuent à la création d'une rupture est-ouest et projettent une grande ombre sur le terrain derrière eux. D'autre part, ils sont des témoins de leur temps. La vue depuis les tours est impressionnante et la structure en

Nota  
Note

bij tot oost-westelijke breuklijn en werpen een grote schaduw op het achterliggende terrein. Anderzijds zijn het landmarks die een getuige zijn van hun tijd. De zichten vanuit de torens zijn indrukwekkend en de stapelbouw past in strategie om te densifiëren.

Indien de gebouwen op een kwalitatieve manier kunnen verbouwd en geherstructureerd worden, kunnen de gebouwen de nood aan sociale huisvesting en leefbare buurten op een kwalitatieve wijze invullen. Indien de gebouwen op een niet kwalitatieve manier verbouwd worden, blijven deze gebouwen een struikelblok in een leefbare en duurzame buurt.

Het huidige renovatieproject is een gemiste kans om de torens een tweede leven te geven op een zinvolle manier. En grepen zijn duur en geven geen architecturale noch stedenbouwkundige meerwaarde aan het complex.

In plaats van de nood aan bijkomende vluchtwegen aan te grijpen om de te kleine appartementen te herstructureren en te diversifiëren, om de duistere trapkokers van licht te voorzien, om andere functies te vermengen, om de sokkels aan te pakken,... worden de vluchtwegen als esthetisch twijfelachtige objecten tegen de gevel geplaatst. De trapkokers zullen enkel in nood gebruikt worden. Wat in het beste geval dus nooit is.

In plaats van de energetisch renovatie aan te grijpen om de kwaliteit van de gevel en de leefbaarheid van de appartementen te vergroten (toevoegen van terrassen, serres, extra ruimte, raamopeningen, aan te passen,...), bestaat de renovatie uit het toevoegen van een isolerende schil met blinkende aluminium panelen.

Het advies is dan ook om het renovatieproject grondig te herzien waarbij ingezet wordt op multi-functionaliteit, levendige plint en kwalitatieve woningen. De garageboxen te verwijderen, de link tussen Beekkant en de Delhaize site te herstellen en de voet van de gebouwen te herdenken.

empilement s'inscrit dans une stratégie de densification.

Si les bâtiments peuvent être convertis et restructurés de manière qualitative, ils peuvent répondre au besoin en logements sociaux de ces quartiers. Si la rénovation effectuée est non-qualitative, ces bâtiments resteront un obstacle pour l'émergence un quartier habitable et durable.

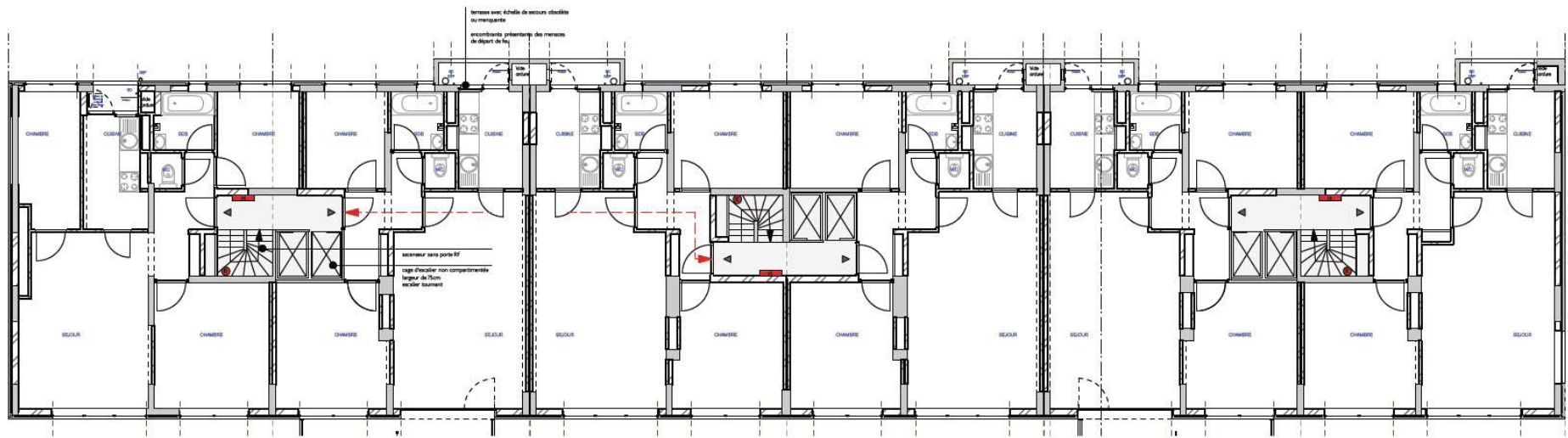
Le projet de rénovation en cours est une occasion manquée de donner une seconde vie aux tours de manière significative. Les interventions sont coûteuses et n'ajoutent aucune valeur architecturale ou urbanistique au complexe.

Au lieu de profiter de la nécessité d'aménager des issues de secours supplémentaires pour restructurer et diversifier les appartements, aujourd'hui trop petits, pour éclairer les cages d'escalier sombres, pour mélanger d'autres fonctions, pour réanimer la plinthe, le projet place les voies d'évacuation contre la façade sans aucune recherche esthétique. De plus, celles-ci ne seront utilisées, au pire, qu'en cas d'urgence.

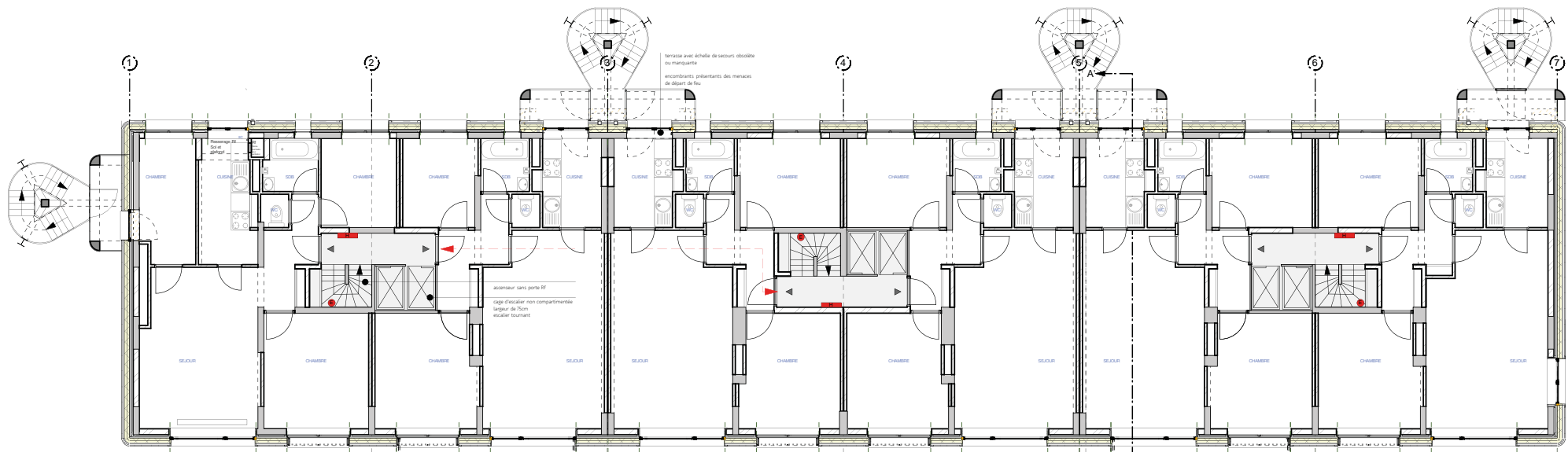
Au lieu d'utiliser la rénovation énergétique pour améliorer la qualité de la façade et la qualité de vie des appartements (ajout de terrasses, de vérandas, d'espaces supplémentaires, d'ouvertures de fenêtres, d'adaptations,...), la rénovation consiste à ajouter une enveloppe isolante de panneaux d'aluminium brillants.

Il est donc conseillé de revoir en profondeur le projet de rénovation, afin de mettre l'accent sur la multifonctionnalité, de rendre la plinthe vivante et d'augmenter la qualité des logements. Au niveau des abords une reconstruction devrait permettre d'enlever les boîtes de garage, de restaurer la liaison entre Beekkant et le site de Delhaize et surtout d'activer la base des bâtiments.

Nota  
Note



Type grondplan bestaande toestand - Plan type situation existante

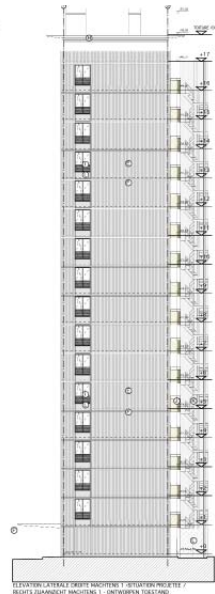


Type grondplan geplande toestand - Plan type situation projetée

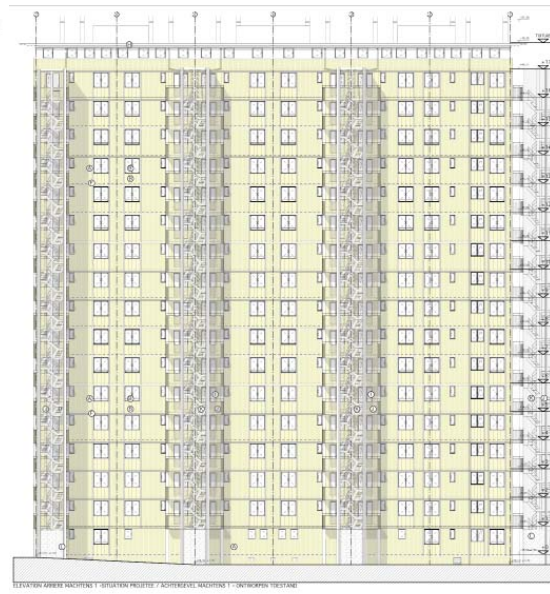




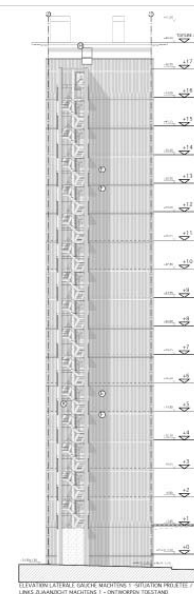
Zuidgevel renovatieproject  
Façade du sud du projet de rénovation



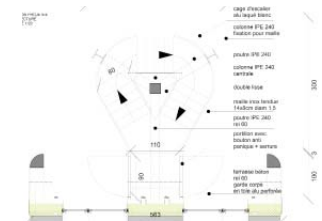
Zijgevel renovatieproject  
Façade latérale projetée



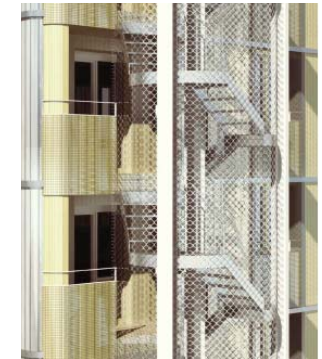
Noordgevel renovatieproject  
Façade du nord du projet de rénovation



Zijgevel renovatieproject  
Façade latérale projetée



Detail trapkoker - Détail cage d'escalier



Zoom trapkoker - zoom cage d'escalier



Simulatiebeeld noordgevel zonder trapkokers  
Image projetée façade du nord sans cages d'escaliers



Simulatiebeeld noordgevel met trapkokers  
Image projetée façade du nord avec cages d'escaliers



Simulatiebeeld zuidgevel zonder trapkokers  
Image projetée façade du sud sans cages d'escaliers



Simulatiebeeld zuidgevel met trapkokers  
Image projetée façade du sud avec cages d'escaliers



Simulatiebeeld noordgevel - Image façade du nord

## 2.2. Invarianten en aanbevelingen

### 2.2.1 Invarianten

1. De identificatie van de te bewaren gebouwen en elementen.

Hierbij zijn 2 categorieën te onderscheiden:

Gebouwen en elementen die bewaard zullen blijven:

- Het directiegebouw en zijn gietijzeren trap (1.1.) hebben een historische en esthetische waarde. Het gebouw kan relatief eenvoudig worden verbouwd tot waardevol en bruikbaar gebouw.
- Het parkeergebouw (1.10.) is een relatief nieuw gebouw van het jaar 2013. Het betreft een solide betonnen ruwbouwstructuur met 3 grote plateaus van ongeveer 1.500 m<sup>2</sup> en 1 niveau van ongeveer 1.200 m<sup>2</sup>. Het gebouw is transformeerbaar om er metropolitane voorzieningen in onder te brengen.
- De historische logistieke spoorverbinding tussen de site en het Weststation is nog steeds zichtbaar in de verharding. Ze vormde in het verleden maar ook vandaag nog de ruggegraat van de site. De sporen in de ondergrond worden nog versterkt door de bovenliggende glazen luifel en vormen een geheel met deze koepel. Het spoor is bovendien de meest efficiënte verbinding tussen zone 01 via zone 02 en metrostation Beekkant. Het is een interessante as enerzijds om een logistieke as op te enten en anderzijds om een zachte verbinding te maken. (1.14)
- Boom Acer pseudoplatanus f.aureovariegatum - Esdoorn . (1.12)
- Bustes en andere historische losse elementen van Delhaize (indien deze elementen niet worden meegenomen door Delhaize)

2. Gebouwen en structuren die gedemonteerd zullen worden en terug opgebouwd zullen worden:

De glazen koepel (1.2.). Het betreffen stalen spanten die het historische treinspoor overkoepelt. Het vormde de ruggegraat van de oude structuur van de site.

## 2.2. Invariants et recommandations

### 2.2.1. Invariants

1. L'identification des bâtiments et éléments à préserver.

On peut distinguer deux catégories:

Les bâtiments et éléments qui seront préservés:

- Le bâtiment de la direction et son escalier en fonte (1.1.) ont une valeur historique et esthétique. Le bâtiment peut être relativement facilement transformé en un bâtiment qualitatif et pratique.
- Le bâtiment du parking (1.10.) est un bâtiment relativement neuf, construit en 2013. C'est une structure en béton avec 3 grands plateaux d'environ 1.500 m<sup>2</sup> et 1 niveau d'environ 1.200 m<sup>2</sup>. Le bâtiment peut être réhabilité pour accueillir des équipements métropolitains.
- La liaison ferroviaire historique entre le site et la Gare de l'Ouest est toujours visible dans le revêtement de sol. Cette liaison était la colonne vertébrale du site dans le passé et l'est toujours à présent. Les traces dans le revêtement de sol sont renforcées par la verrière et forment un ensemble avec celle-ci. La voie ferrée est également la liaison la plus directe entre la zone 01 via la zone 02 et la station de métro Beekkant. C'est un axe intéressant d'une part en tant qu'axe logistique et d'un autre part en tant que connexion douce. (1.14)
- Arbre Acer pseudoplatanus f.aureovariegatum - Erable. (1.12)
- Bustes et autres éléments historiques qui appartiennent à Delhaize (au cas où Delhaize les laissent sur le site historique)

2. Les bâtiments et les structures qui seront démontés et reconstruits: La verrière (1.2.):

Il s'agit de fermes en acier qui recouvrent la voie ferrée historique. Elles constituaient l'épine dorsale de l'ancienne structure du site

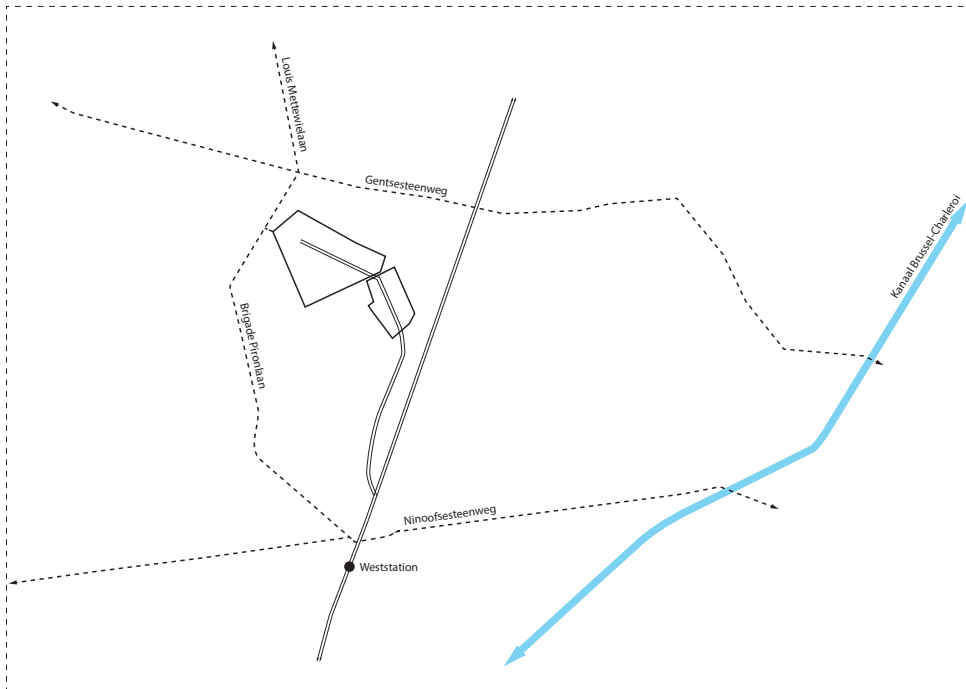


Fig. Historisch treintracé en verbinding met het Weststation - Liaison ferroviaire historique et connexion avec la Gare de l'Ouest

## 2.2.2. Aanbevelingen

Tijdelijk te bewaren gebouwen, te verplaatsen gebouwen/structuren en gebouwen waarvan het conserveren in vraag wordt gesteld :

- De 'shuttle' (1.3.) is een groot gebouw dat reeds vele verbouwingsoperaties heeft gekend, niet voldoet aan de (brand)normeringen, in een twijfelachtige bouw fysieke staat verkeert en slechts een beperkte draagkracht heeft. De haalbaarheid om het te bewaren op lange termijn wordt in vraag gesteld. Het tijdelijk gebruik is daarentegen meer voor de hand liggend.
- De betonnen luifel (1.5.) bestaat uit prefab betonnen Y-elementen met een dak uit lichte golfplaten. De structuur kan gedemonteerd worden en elders terug geplaatst worden of kan bewaard blijven.
- Het bewaren van een gedeelte van de muur daar waar het mogelijk is. (1.13)
- Torens van de Logement Molenbeekoï (2.2.) verkeren in slechte staat, zijn monofunctioneel, werpen een grote schaduw op de achterliggende zone, hebben weinig kwalitatieve appartementen en de plint is quasi blind. De gebouwen moeten grondig en kwalitatief gerenoveerd worden of moeten afgebroken worden.



Te bewaren bomen - Arbres à conserver



Te bewaren gebouwen - Bâtiments à conserver



Tijdelijk te bewaren of te verplaatsen of af te breken gebouwen  
Bâtiments à conserver temporairement ou à déplacer ou à démolir



Her te monteren structuren - Structures à remonter



Oude spoorverbinding - Ancien chemin de fer

## 2.2.2. Recommendations

Les bâtiments à conserver temporairement, les bâtiments/structures à déplacer et les bâtiments dont la préservation est mise en question:

- Le "shuttle" (1.3.) est un grand bâtiment qui a déjà subi de nombreuses transformations, qui n'est pas conforme aux normes (incendie), qui se trouve dans un mauvais état physique et qui a une capacité de charge d'exploitation limitée. La faisabilité de sa préservation à long terme est mise en question. L'utilisation temporaire est par contre plus évidente.
- L'auvent en béton (1.5.) est composé d'éléments en béton préfabriqué en forme d'Y et d'un toit en tôles ondulées légères. La structure peut être conservée ou démontée et placée ailleurs.
- Conserver une partie de l'enceinte là où ce serait possible. (1.13)
- Les tours du Logement Molenbeekoï (2.2.) sont en mauvais état, monofonctionnelles, projettent une grande ombre sur la zone derrière elles, contiennent des appartements de faible qualité et la plinthe est pratiquement aveugle. Ces bâtiments ont besoin d'une rénovation complète et qualitative ou doivent être démolis.

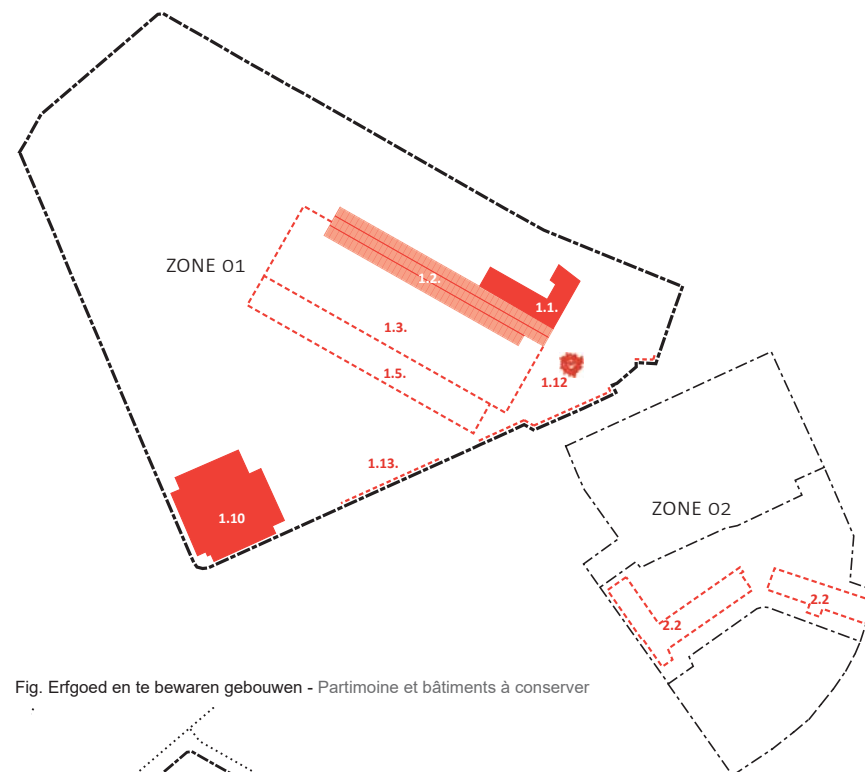


Fig. Erfgoed en te bewaren gebouwen - Patrimoine et bâtiments à conserver

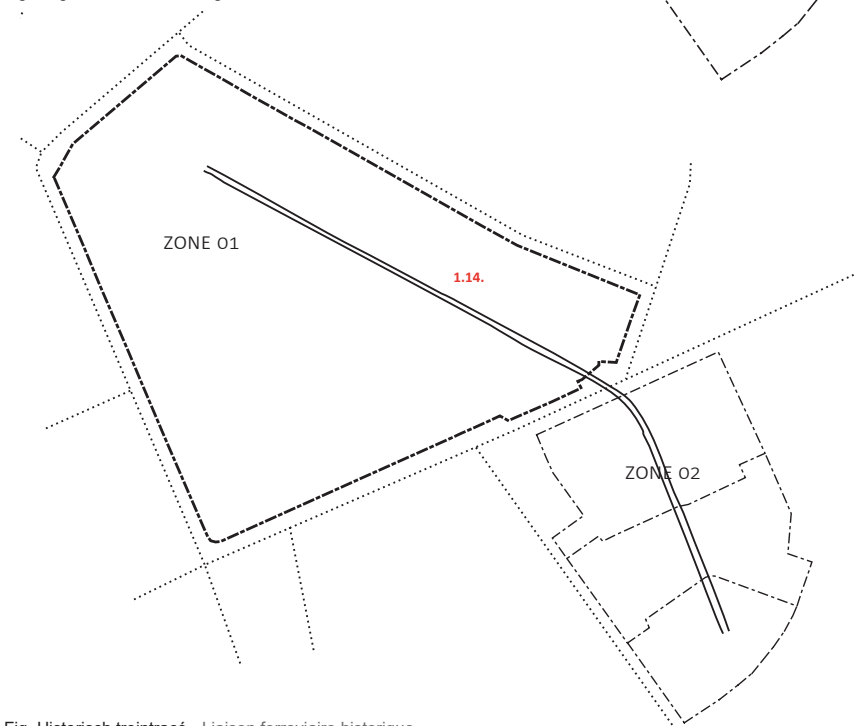


Fig. Historisch treintracé - Liaison ferroviaire historique

## 03/ PROGRAMMATIE EN SPATIALISATIE

### 03/ PROGRAMMATION ET SPATIALISATION

## 3.1. Stedenbouwkundige uitdagingen

Verschillende stedenbouwkundige uitdagingen worden perspective.brussels en citydev.brussels naar voren geschoven.

### Op schaal van de wijk :

- Waardering van de het patrimonium gelinkt met de spoorweg.
- Dens bebouwde bouwblokken met weinig groenvoorziening.
- Een overwicht aan gemineraliseerde ondergronden die weinig waterdoorlatend zijn en vaak vervuild zijn.
- Problemen met waterinfiltratie in een drassige en sterk gemineraliseerd zone met gemiddeld en hoog overstromingsgevaar in de directe omgeving van de RPA-site.
- Discontinuïteit tussen lokale polen (knooppunt Karreveld) en huidige en toekomstige regionale polen (Weststation, Westpark).
- Discontinue fietspaden.
- Uitdaging om de zachte mobiliteit te koppelen aan de goede openbaar vervoersbereikbaarheid.

### Op schaal van de site :

- Positionering ten opzichte van het behoud van erfgoed en bestaande gebouwen (technische audits, duurzaamheid, tijdelijke bezetting die mogelijk definitief wordt).
- Mobiliteit: organisatie van de logistieke flux en zachte mobiliteit, verbinding met de wijk en creatie van openbare ruimtes.
- Lokale of grootstedelijke ambitie van de site?
- Functionele mix: verticaal / horizontaal, GBP, programmatie.
- Programma's:
  - Woningen: kwantificering, type woningen.
  - Economische activiteit: kwantificering gebieden voor productieve activiteit van (OGSO), EE-programma, stadslandbouw (kelders), behoud van de supermarktfunctie.
  - Welke collectieve uitrusting?
- Rekening houdend met de stedelijke context: een stadsdeel met een gemiddelde grootte van R + 2 met enkele verspreide industriële sites.
- Tijdelijke bezetting.

## 3.1. Enjeux urbanistiques

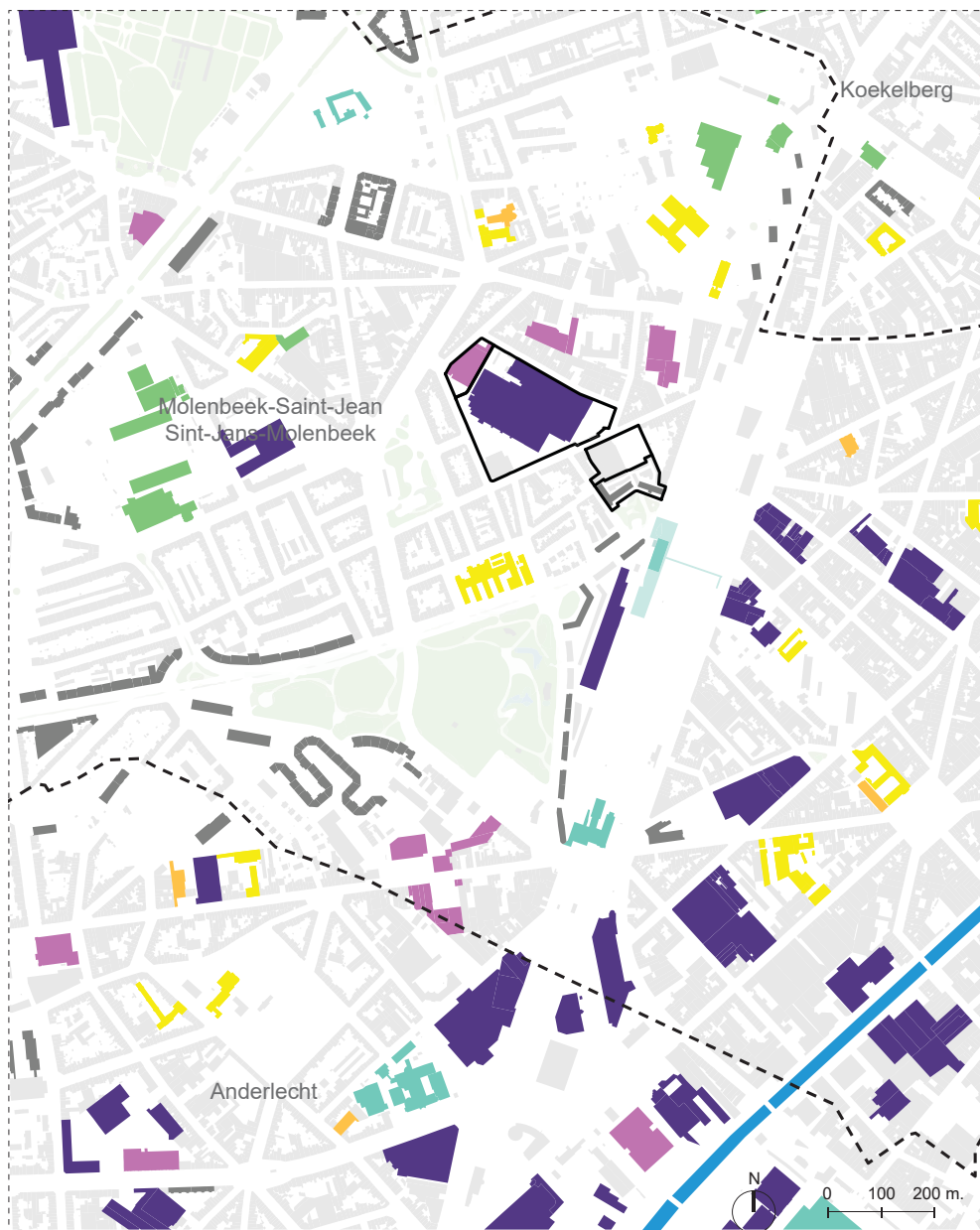
Différents enjeux urbanistiques pour ce dossier ont été mis en avant par perspective.brussels et citydev.brussels.

### A l'échelle du quartier :

- Mise en valeur du patrimoine industriel lié à la voie ferrée.
- Des intérieurs d'îlots densément construits et peu verdurisés sur l'ensemble du périmètre.
- Une majorité de sols minéralisés, non perméables et pollués.
- Des problèmes d'infiltration d'eau dans une zone humide et fortement minéralisée avec des aléas moyens et élevés d'inondation à proximité immédiate du site du PAD.
- Des discontinuités entre les polarités locales (carrefour Karreveld) et les centralités régionales actuelles et futures (Gare de l'ouest, parc de l'ouest).
- L'existence de pistes cyclables discontinues.
- Enjeu d'amélioration des mobilités douces en lien avec la très bonne accessibilité en transports publics.

### A l'échelle du site :

- Positionnement face à la conservation patrimoine et bâti existant (audits techniques, durabilité, occupation transitoire pouvant devenir définitive).
- Mobilité : bonne organisation du flux logistique et d'une mobilité douce, connexion au quartier et création d'espaces publics.
- Ambition locale ou métropolitaine du site ?
- Mixité fonctionnelle : verticale/horizontale, PRAS, programmation.
- Programmes :
  - logement : quantification, type de logement.
  - Activité économique : quantification des superficies d'activité productive (ZEMU), programme EE, agriculture urbaine (caves), préservation de la fonction supermarché.
  - Quels équipements ?
- Prise en compte du contexte urbain : quartier urbain d'un gabarit moyen de R+2 avec quelques sites industriels disséminés.
- Occupation transitoire.



Overzicht van de bouwhoogtes en de bestaande functies - Aperçu général des gabarits et des affectations existantes



Legende - Légende



## 3.2. Uitgangspunten

## 3.2. Points de départ

### 3.2.1. Productieve stad

De visie op de productieve stad vertrekt vanuit de overtuiging dat gebiedsontwikkelingen in de stedelijke context van het Brussels hoofdstedelijk Gewest, met de schaalgrootte en de strategische positie van de Delhaize-site gemengde ontwikkelingen zijn.

Zone 01 en zone 02 hebben andere zoneringsvoorschriften maar grenzen met een tussenliggende straat aan elkaar.

Zone 01 zet in op een combinatie van productieve ruimte, wonen en collectieve uitrusting met als doelstelling de werkgelegenheid in het BHG te verhogen.

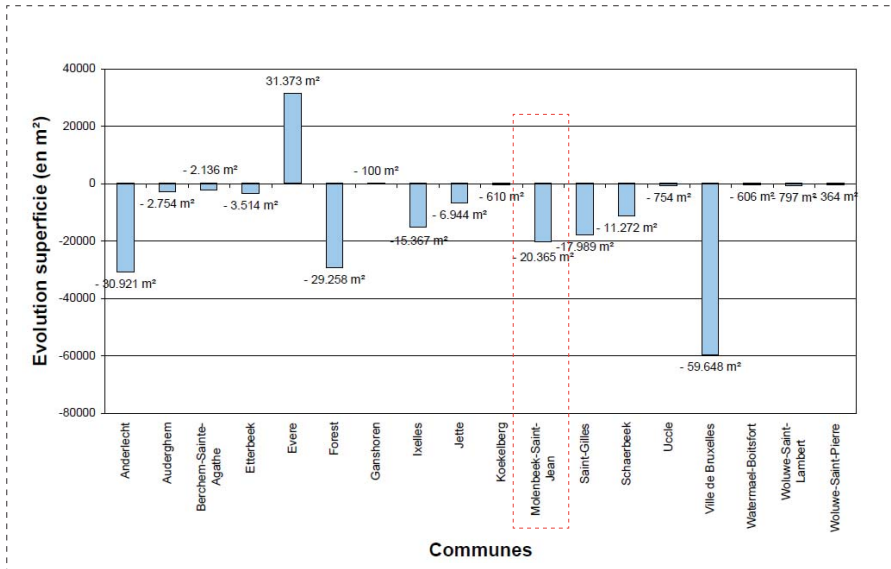
Zone 02 is minder gericht op productieve ruimte. De logistieke ontsluiting van de ateliers is op deze plek veel minder evident. (zie verder 'zachte verbinding tussen Beekkant en zone 01')

De synergie tussen beide terreinen, het vinden van een goede en leefbare mix tussen wonen, werken en uitrustingen voor collectief belang, de leefbaarheid van de verschillende functies op zich en het te laten functioneren van de site in het breder, stedelijk weefsel van de buurt zijn de doelstellingen.

### 3.2.1 Ville productive

La vision sur la ville productive est basée sur la conviction que les aménagements territoriaux dans le contexte urbain de la Région de Bruxelles-Capitale, avec l'échelle et la position stratégique du site de Delhaize, doivent avoir des évolutions mixtes.

La zone 01 et la zone 02 ont des réglementations de zonage différentes délimitées par une rue intermédiaire. La zone 01 se concentre sur une combinaison d'espaces productifs, de logements et d'équipements collectif avec l'objectif d'augmenter l'emploi dans la RBC. La zone 02 est moins centrée sur l'espace productif. La fonctionnement logistique des ateliers est beaucoup moins évidente ici. (voir aussi «connexion douce entre Beekkant et zone 01»). Les objectifs sont la synergie entre les deux zones, la recherche d'une bonne combinaison entre logements, production et équipement collectif, la viabilité des différentes fonctions et la possibilité pour le site de fonctionner dans un tissu urbain plus large que le quartier.



Tabel Verdwijnen van m² ateliers 2006 en 2008 per gemeente - Réduction des m² d'atelier 2006 et 2008 par commune

### Productie

Het stadswefsel aan de westkant van het kanaal wordt historisch gekenmerkt door een fijnmazige mix van productie en wonen. Deze typologie staat in veel wijken onder druk, waardoor een gestage desindustrialisering en afname van productieve activiteiten plaatsvindt. Dat is niet enkel zo in Sint-Jans-Molenbeek, ook in andere gemeentes is deze tendens duidelijk. (Zie tabel)

Nochtans is deze verwevenheid een troef: schrijnwerkers, slotenmakers, wassalons, voedingswinkels,... zijn op loop- en fietsafstand te vinden. Of omgekeerd: de afzetmarkt en het cliënteel bevindt zich rond de bedrijfsactiviteit. Daarnaast schept zij werkgelegenheid en creëert toegevoegde waarde in de stad.

Het Delhaizebouwblok is een interessant puzzelstuk om een eigentijdse typologie van het 'woonwerkhuis' te ontwikkelen, waarbij de zaakvoerder bij voorkeur in de directe nabijheid van zijn zaak woont, als ook de ontwikkeling van

### Production

Le tissu urbain du côté ouest du canal a été historiquement caractérisé par un mélange subtil de production et de vie. Cette typologie est sous pression dans de nombreux quartiers, ce qui entraîne une désindustrialisation constante et un déclin des activités productives. Ce n'est pas seulement le cas à Molenbeek-Saint-Jean, cette tendance se manifeste également dans d'autres communes. (Voir tableau)

Cependant, ce mélange est un atout: charpentiers, serruriers, blanchisseries, magasins d'alimentation, etc. sont à proximité à pied et à vélo. Ou, à l'inverse: le marché et la clientèle sont situés autour de l'activité commerciale. En outre, elle crée des emplois et une valeur ajoutée dans la ville.

L'îlot Delhaize est une pièce intéressante du puzzle pour le développement d'une typologie contemporaine du "logement-atelier", dans laquelle le manager préfère vivre à proximité immédiate de son entreprise, ainsi que pour le développement

ateliers waarvan de architectuur de stedelijke productie uitdraagt.

De beoogde productie focust daarbij op de directe omgeving met een actieradius van ongeveer 3km (qua bevolking evenaart Sint-Jans-Molenbeek een stad als Leuven) en zet in op ondersteuning van de duizenden, omliggende huishoudens en bedrijven: traiteur, kruidenier, supermarkt; strijkatelier; naaiatelier en hersteldienst; schrijnwerker; elektricien; klusjesman; ... .

### Wonen

Net zoals productie in de stad nood heeft aan aangepaste infrastructuur evolueert ook wonen meer en meer naar gedeelde vormen die op intelligente wijze spelen met eigenaarschap, gedeelde diensten en gedeelde infrastructuur.

De kavelstructuur die voor én productie én wonen flexibele invulling toelaat is het ideale kader om op doordachte wijze verschillende woonvormen te combineren (woon-werkhuis, kangoeroe, service flat, rusthuis, studentenhuysvesting, sociale huisvesting...). Een bijzondere aandacht gaat uit naar intergeneratieel wonen.

### Uitrusting voor collectief belang

Het voorzien van uitrustingen van collectief belang zijn enerzijds een evenwicht van wat nodig is voor de stad en het stadsdeel, maar is anderzijds ook een afweging van de meerwaarde die de functies bieden voor de mix wonen-werken van de site zelf.

### Zoeken naar evenwichten

De ruimteclaims van verschillende organisaties en instanties om collectieve uitrusting te voorzien op deze site zijn bijzonder groot. Om een afgewogen keuze te maken moeten de vragen gesteld worden of:

- de functie een meerwaarde betekent voor de activering van dit stadsdeel met zijn specifieke uitdagingen;
- of de functie versterkend en complementair is aan de basisdoelstellingen van de site zelf.

Het samenbrengen van de verschillende functies is een zoektocht in het vinden van het juiste evenwicht en het creëren van waardevolle synergieën.

d'ateliers dont l'architecture favorise la production urbaine.

La production prévue se concentre sur les environs immédiats dans un rayon d'environ 3 km (en termes de population, Molenbeek-Saint-Jean équivaut à une ville comme Louvain) et vise à soutenir les milliers de ménages et de petites entreprises de la région: traiteur, épicerie, supermarché; atelier de repassage; atelier de couture et de réparation; menuisier; électricien; homme à tout faire; ...

### Vivre

Tout comme la production dans la ville nécessite des infrastructures adaptées, le logement évolue aussi de plus en plus vers des formes partagées qui jouent intelligemment avec la propriété, les services et les infrastructures partagés.

La structure de la parcelle, qui permet à la fois la production et le logement, est le cadre idéal pour combiner judicieusement différentes formes de logement (logement-atelier, logement kangourou, appartement de service, maison de repos, logement étudiant, logement social, etc.) Une attention particulière est accordée à la vie intergénérationnelle.

### Équipement d'intérêt collectif

La mise à disposition d'équipements d'intérêt collectif est d'une part ce qui est nécessaire pour la ville et le quartier, mais d'autre part, c'est aussi une considération de la valeur ajoutée qu'offrent les fonctions pour le mélange de logements et d'ateliers du site lui-même.

### Chercher les équilibres

Les demandes d'espace de diverses organisations et agences pour fournir des équipements collectifs sur ce site sont particulièrement importantes. Pour faire un choix réfléchi, il faut se demander si:

- la fonction représente une valeur ajoutée pour l'activation de ce quartier avec ses enjeux spécifiques;
- si la fonction renforce et complète les objectifs fondamentaux du site lui-même.

Rassembler les différentes fonctions demande de trouver les bons équilibres pour créer de précieuses synergies

### Het atelier - programma

Om goed functionerende ateliers te bekomen zijn een aantal basisvoorwaarden te vervullen. Het betreft onder meer:

- de dimensionering: De breedte-diepte verhouding mag maximaal 1/2 bedragen. De vrije hoogte moet minimaal 5,5m bedragen
- Een sectionaal poort van min. 3,5m x 3,5m met aparte inkomdeur.
- Toegankelijkheid voor vrachtwagens en semi-remorques
- Kolomloze of kolomarme (in functie van de oppervlakte) ateliers
- Een administratieve ruimte kan een lagere plafondhoogte hebben en kolommen bevatten.
- Beheer van de fluxen IN en OUT
- Voorzien van technieken
- Voorzien van sociale lokalen

### L'atelier - programme

Pour obtenir des ateliers qui fonctionnent bien, un certain nombre de conditions de base doivent être remplies. Il s'agit notamment:

- Le dimensionnement: le rapport largeur-profondeur ne peut pas dépasser 1/2. La hauteur doit être d'au moins 5,5 m.
- Une porte sectionnelle d'au moins 3,5 m x 3,5 m avec une porte d'entrée séparée.
- Accessibilité pour les camions et les semi-remorques
- Les ateliers doivent avoir une hauteur sous plafond importante et ne pas ou peu (en fonction des surfaces) comporter de colonnes.
- L'espace administratif adjoint peut être bas sous plafond et comporter des colonnes.
- Gestion des flux IN et OUT
- Equipés de techniques
- Equipés de salles de réunion

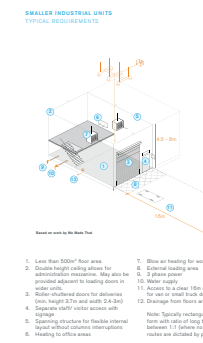
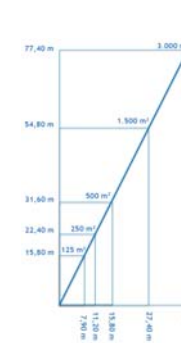


Fig. Opleidings- en tewerkstellingspool - Pôle formation et emploi

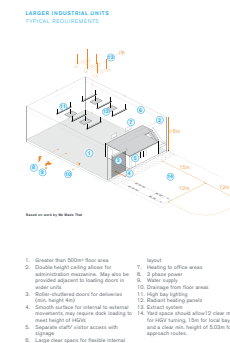


Fig. Vereisten voor een atelierruimte - Exigences pour un atelier  
Bron-source: Industrial intensification - Mayor of London via Citydev.Brussels

### 3.2.2. Koppen en polen

#### Hoeklocaties met bevoorrechte ligging ingezet als stedenbouwkundige strategie

De drie hoeklocaties van de site zijn door hun zichtlocatie en strategische ligging articulatiepunten. Het zijn plekken die vanuit de aanliggende straten van ver zichtbaar zijn en 'toegangspoorten' vormen tot het terrein. Op de geselecteerde hoeklocaties van het bouwblok worden diensten ondergebracht die het publieke leven activeren en karakter in de wijk brengen. Deze logica wordt conceptueel verder gezet in de idee dat de site in evolutie is en tot leven moet worden gewekt. De hoeklocaties worden dan ook ingezet als 'polen' met functies die een aantrekkingskracht hebben op de buurt en ver daarbuiten. Het zijn locaties die ten dienste staan van de bewoners en werknemers van de site zelf, maar die ook mensen van buiten de site aantrekken. De functies die toegekend worden aan de koppen, vormen een meerwaarde voor de doelstellingen van de OGSO. De focus ligt op tewerkstelling, opleiding, diensten voor bedrijven, (circulaire) voeding en sociale cohesie.

Er worden vier polen voorgesteld:

- Voedingspool (1) - Delhaizewinkel en andere winkels + Horeca.
- Dienstenpool (2) - Dienende functies aan bedrijven: co-working, vergaderlokalen, ontvangstlokalen, kleedkamers, gemeenschappelijke administratieve diensten, gemeenschappelijke refter, gemeenschappelijke ontspanningsruimte, ...
- Opleidings- en tewerkstellingspool (3)
- Gemeenschapspool (4) - in zone 02 (sterk gemengd gebied) sport en andere gemeenschapsfuncties voorzien zoals een bibliotheek, dokterspraktijken, bar, hotel uitgebaat door vluchtelingen, ...

#### Tussenvolgende ontwikkeling

In de gestage ontwikkeling van een nieuwe wijk zijn de polen belangrijke incubatoren om de site tot leven te wekken al van voor de bouwfase start en ook later om de site blijvend te activeren.

De bouwwerken die al snel enkele jaren in beslag nemen, zeker in geval van een gefaseerde uitvoering, kunnen ook tijdens de bouwwerken aangename en dynamische plekken zijn. Dit komt niet alleen de nieuwe ontwikkeling ten goede, maar

### 3.2.2. Angles et pôles

#### Angles aux emplacements privilégiés utilisés comme stratégie de développement urbain

Les trois angles du site sont des points d'articulation en raison de leur emplacement visuel et de leur position stratégique.

Ce sont des lieux visibles de loin depuis les rues adjacentes et qui forment des " portes " vers le site. Les angles de l'îlot abriteront des équipements qui activent la vie publique et apportent du caractère au quartier. Cette logique se poursuit conceptuellement dans l'idée que le site est en évolution et doit être animé. Les emplacements d'angle sont donc utilisés comme des " pôles " avec des fonctions qui plaisent au voisinage et bien au-delà. Ce sont des lieux qui servent les résidents et les employés du site lui-même, mais qui attirent aussi des personnes de l'extérieur du site.

Les fonctions assignées aux pôles constituent une valeur ajoutée pour les objectifs de la ZEMU. Le focus est mis sur l'emploi, la formation, les services aux entreprises, l'alimentation (circulaire) et la cohésion sociale.

Quatre pôles sont proposés:

- Pôle alimentation (1) - Magasin Delhaize et autres magasins + Restauration.
- Pôle services (2) - Fonctions de services aux entreprises : co-working, salles de réunion, réception, vestiaires, services administratifs communaux, cantine, espace de détente commun, espace en lien avec l'histoire du site, ...
- Pôle formation et emploi (3)
- Pôle communautaire (4) dans la zone 02 (de forte mixité) - sport et santé et autres fonctions communautaires comme bibliothèque, des cabinets médicaux, un bar, un hôtel géré par des réfugiés, ...

#### Développement intermédiaire

Dans le développement progressif d'un nouveau quartier les pôles sont des incubateurs pour donner vie au site avant même la phase de construction et pour activer le site à long terme. Les travaux de construction, qui peuvent prendre plusieurs années, surtout dans le cas d'une mise en œuvre progressive, peuvent également être des lieux agréables et dynamiques pendant les travaux de construction. Cela n'est pas seulement en faveur du nouveau développement, mais aussi en faveur du quartier environnant.

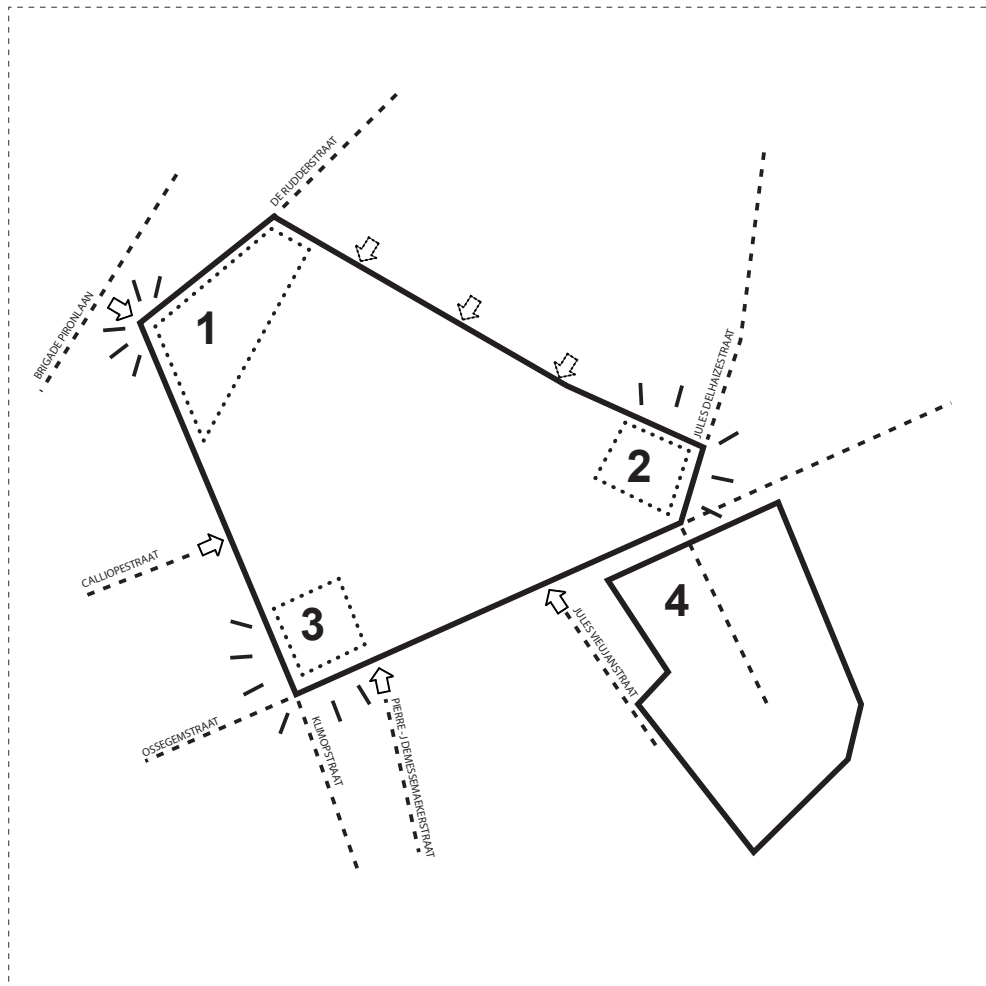
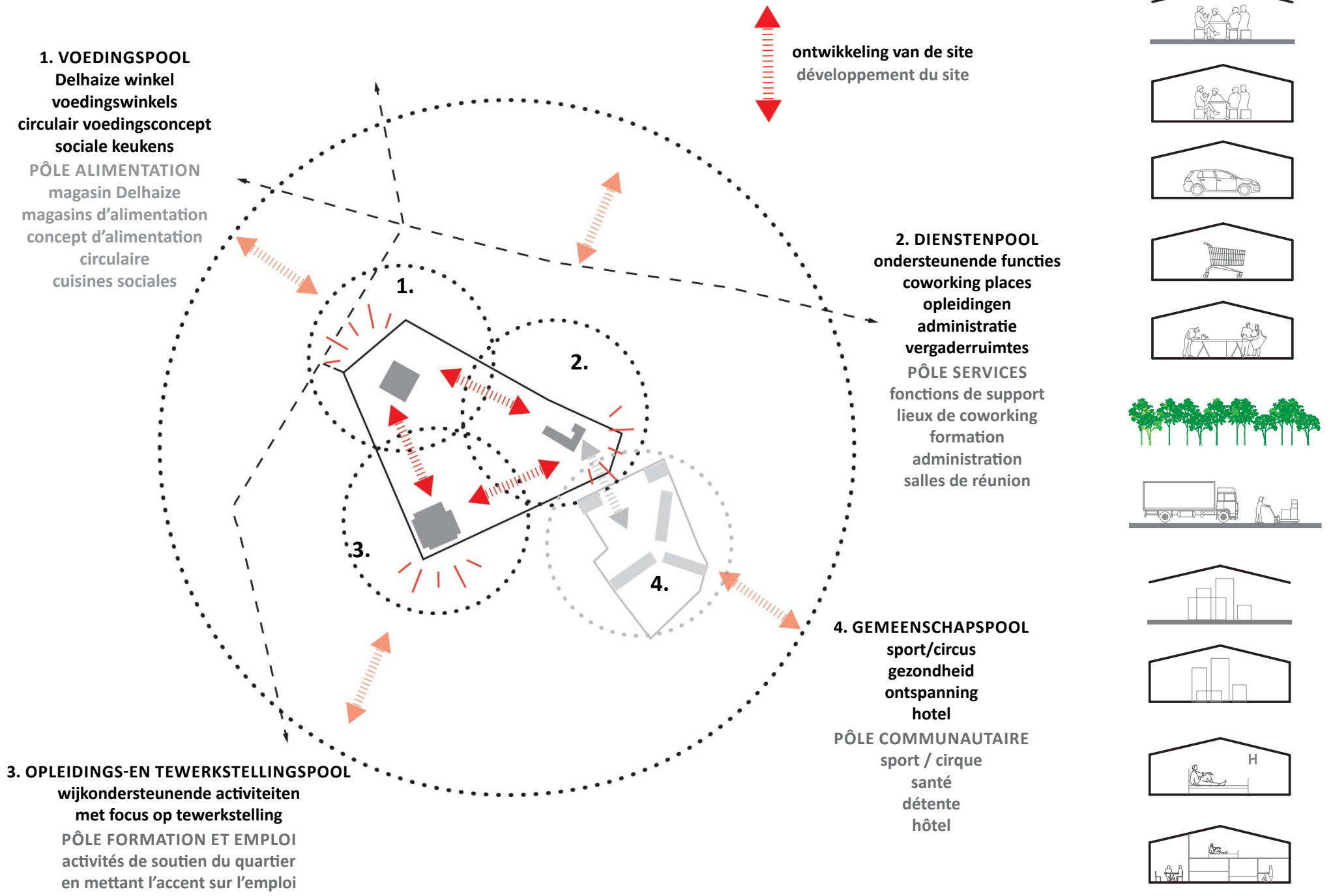


Fig. Koppen - Têtes





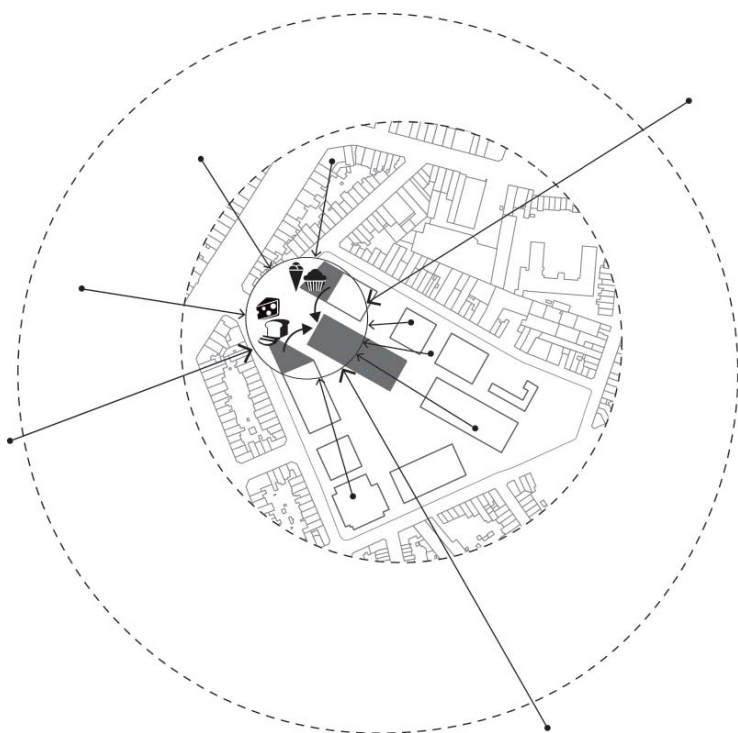


Fig. Voedingspool - Pôle alimentation

### 3.2.2.1. Voedingspool

#### Supermarkt Delhaize - Euterpestraat / De Rudderstraat

De bestaande supermarkt wordt geherlokaliseerd op de site. De ingang richt zich naar het plein in het noorden. Het bouwvolume sluit aan op de gemeenschappelijke laadruimte voor zware vracht zodat aan het gebouw zelf in- en uitgeladen kan worden. Aan de zuidzijde wensen we een open buurtkeuken te verbinden met het logistieke deel van de winkel zodat er rechtstreeks aan de slag gegaan kan worden met onverkochte producten. Grotere hoeveelheden kunnen ter plekke gedroogd worden of verwerkt door bedrijven op de site en opnieuw worden aangeboden in de buurtwinkel. De korte verbinding met het productieniveau laat ook toe nieuwe retailconcepten snel uit te testen.

In navolging van hoger beschreven programma lijkt de herlocalisatie van de Delhaize Karreveld een uitgelezen kans om de supermarkt van morgen te ontwikkelen. In welke mate kan een supermarkt een spil vormen in de circulaire afvalstromen? Hoe kunnen we toegevoegde waarde creëren op voedseloverschotten? Is het aanbieden van infrastructuur - de supermarktruimte - los te koppelen van de logistieke keten van voedsel? M.a.w. kunnen we ons inbeelden dat andere bedrijven uit de buurt ook gebruikmaken van de supermarktinfrastructuur om koopwaar aan te bieden (vgl. cru-concept Colruyt, Abattoir, ...). Hoe kan een clustervorming van voedingsbedrijven rond de centrale parkzone bewerkstelligt worden, waardoor een latent marktgevoel in de wijk ontstaat? Hoe kan de supermarkt als centrale spil die verschillende generaties en groepen mensen bindt, publieke ruimte genereren? De nieuwe Delhaize wordt een plek om te onderzoeken wat een buurtwinkel van morgen kan zijn, een zoektocht naar een evenwicht tussen duurzaam, gezond en kostprijs.

De inplanting van de nieuwe Delhaize situeert zich bij voorkeur vlak achter de bestaande Delhaize op de centrale strip. Dit is een commercieel logische inplanting en is ook logisch gekoppeld met de logistieke as en toegang. Rondom het Delhaize gebouw worden gebouwen ingeplant die een voorplein definiëren en waar andere voedingswinkels worden ingeplant. Het zijn winkels die de identiteit van Delhaize versterken en bijkomende klanten voor de Delhaize aantrekken.

### 3.2.2.1. Pôle alimentation

#### Supermarché Delhaize - Rue Euterpe / Rue de Rudder

Le supermarché existant sera relocalisé sur le site. L'entrée se fera face à la place au nord. Le bâtiment est relié à l'espace de chargement pour les marchandises, de sorte que le chargement et le déchargement peuvent avoir lieu dans le bâtiment lui-même. Du côté sud, nous souhaitons relier une cuisine de quartier qui communique avec la partie logistique du magasin afin que les produits invendus puissent être utilisés directement. Les plus grandes quantités peuvent être séchées sur place ou traitées par des entreprises sur le site et proposées au magasin local. Le circuit court permet également de tester rapidement de nouveaux concepts de vente au détail.

D'après la description ci-dessus, la relocalisation du Delhaize Karreveld semble être une excellente opportunité pour développer un supermarché de demain. Dans quelle mesure un supermarché peut-il jouer un rôle central dans les flux de déchets circulaires? Comment pouvons-nous créer de la valeur ajoutée avec les excédents alimentaires? Est-ce que l'infrastructure du supermarché peut être utilisée pour autre chose? En d'autres termes, on peut imaginer que d'autres entreprises du quartier utilisent également l'infrastructure des supermarchés pour proposer des marchandises (cf. cru-concept Colruyt, Abattoir, ...). Comment parvenir à un regroupement des entreprises alimentaires autour de la zone centrale du parc, en créant un sentiment de marché dans le quartier? Comment le supermarché, en tant que plaque tournante reliant différentes générations et différents groupes de personnes, peut-il générer un espace public? Le nouveau Delhaize sera un lieu de recherche sur ce que peut être un magasin local de demain et une recherche d'équilibre entre durabilité, santé et prix de revient.

L'implantation du nouveau Delhaize sera de préférence située juste derrière le Delhaize existant, sur la bande centrale. Il s'agit d'une implantation logique sur le plan commercial et logistique. D'autres constructions sont implantées autour de l'immeuble Delhaize, elles définissent un parvis et abritent d'autres magasins d'alimentation. Ces magasins renforcent l'identité de Delhaize et attirent de nouveaux clients.



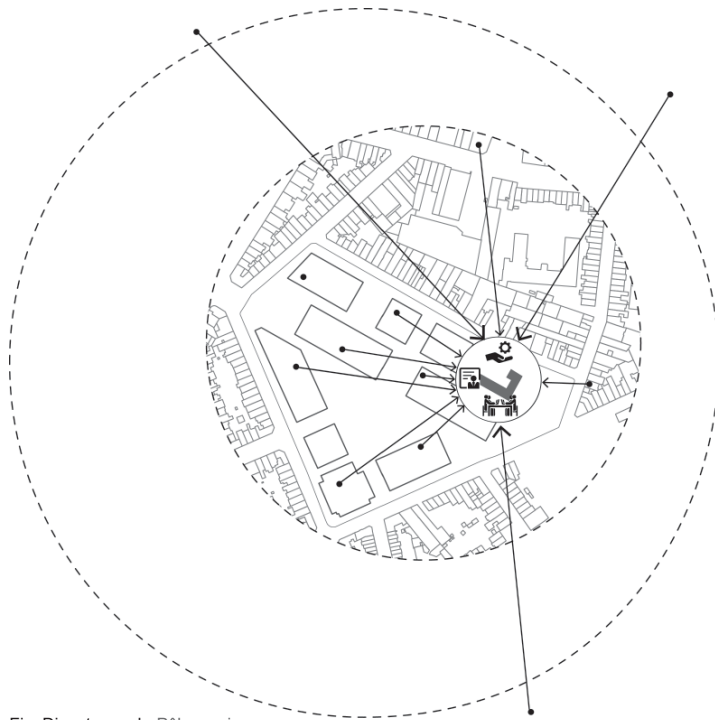


Fig. Dienstenpool - Pôle services

### 3.2.2.2. Dienstenpool

#### Onthaalgebouw - Jules Delhaizestraat / Osseghemstraat

De historische toegangspoorten het directiegebouw vormt vanuit Beekant de toegang tot de site. Het is en blijft een symbolische plek voor Delhaize. Het straalt een natuurlijke representativiteit uit en vormt een kruispunt voor de bestaande gebouwen is zeer geschikt om gedeelde en ondersteunende faciliteiten zoals onthaal, gedeelde bureaus, vergaderruimtes, lounge, co-workingspace, ... te herbergen.

Het is ook een plek waar de geschiedenis van Delhaize kan worden herinnerd in de vorm van een tentoonstellingsruimte in het gebouw of waar historische elementen een plek kunnen krijgen (vb busten van Jules en Edouard Delhaize) in de voortuin.

Door het gebouw te ontdoen van de aanbouwsels en het als dusdanig los te plaatsen krijgt het gebouw haar autonomie terug en plaatst ze zich als een 'paviljoen in het park'. Naast het representatieve karakter van het gebouw is de open ruimte, het voorplein, van even groot belang. Vandaag is het een parking. Door parkeren elders te voorzien wordt het een volwaardig parkje die de link legt met het de zachte verbinding naar de hub Beekant.

### 3.2.2.2. Pôle services

#### Bâtiment d'accueil - Rue Jules Delhaize / Rue d'Osseghem

L'ancien bâtiment de la direction constitue la porte d'entrée du site depuis Beekant. Il est et reste un symbole pour le site. Ce bâtiment dont l'architecture possède une représentativité naturelle, se situe dans un endroit stratégique du site. Il est particulièrement adapté pour accueillir des fonctions communes telles que l'accueil, des bureaux partagés, des salles de réunion, des espaces de co-working, .... C'est un lieu qui peut rappeler le passé productif du site.

C'est également un lieu de mémoire de l'évolution de Delhaize qui peut être rappelée sous la forme d'un espace d'exposition dans le bâtiment ou des éléments historiques (par exemple les bustes de Jules et Edouard Delhaize) dans le jardin avant.

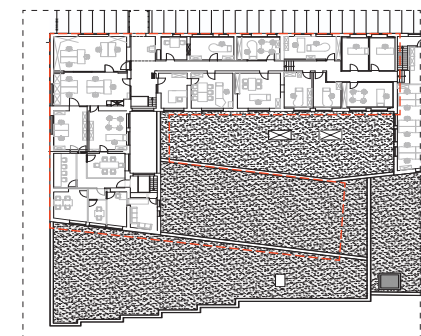
En libérant le bâtiment de ses extensions, l'édifice retrouve son autonomie et se positionne comme un «pavillon dans le parc». Outre le caractère représentatif du bâtiment, l'espace ouvert du parvis est tout aussi important. Aujourd'hui, c'est un parking, mais en offrant un parking ailleurs, il pourrait devenir un petit parc à part entière qui fait le lien avec le hub Beekant.



Grondplan gelijkvloers bestaande toestand  
Plan rez-de-chaussée situation existante



Grondplan verdieping 01 bestaande toestand  
Plan étage 01 situation existante



Grondplan verdieping 02 bestaande toestand  
Plan étage 02 situation existante

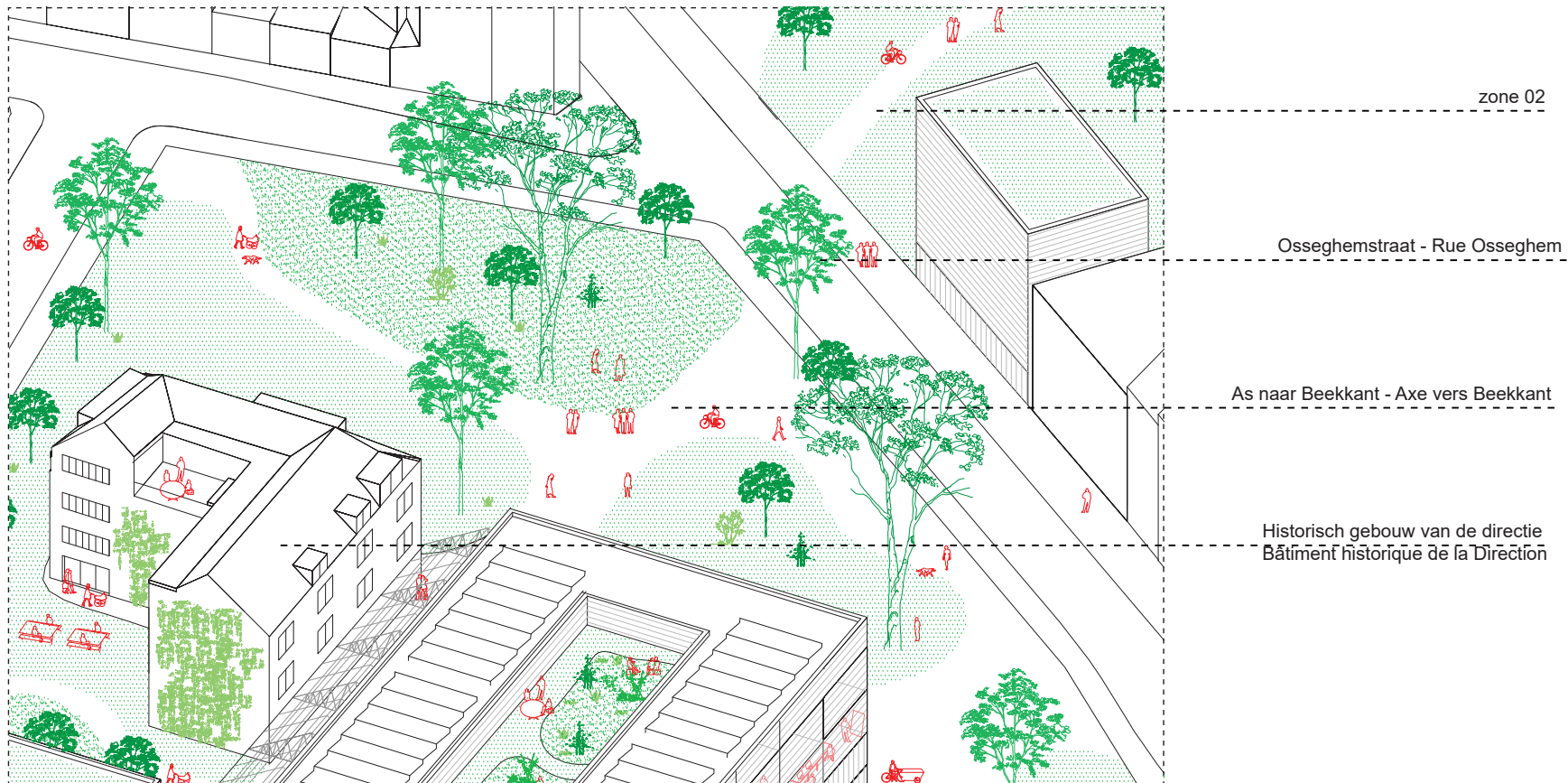


Fig. Isometrie dienstenpool - Isométrie pôle services

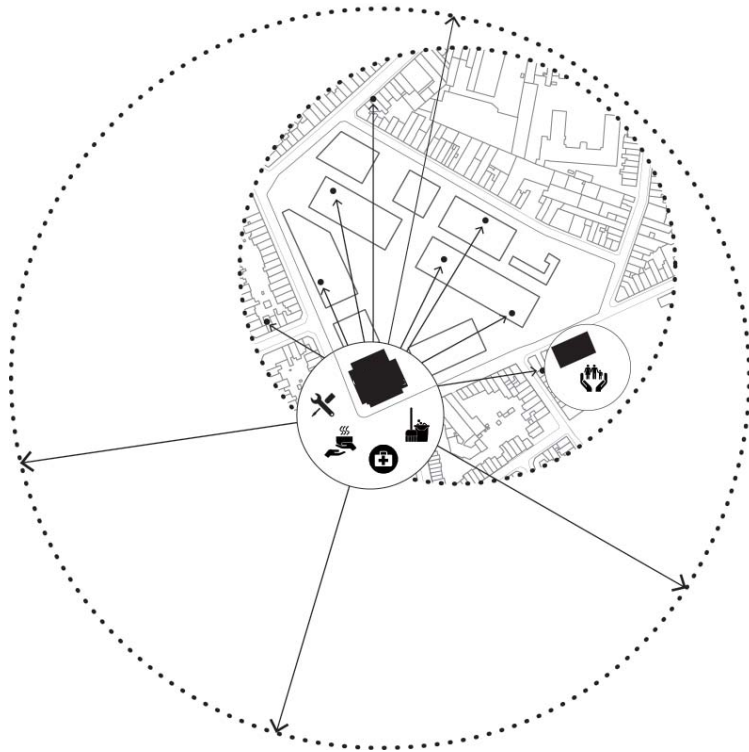


Fig. Opleidings- en tewerkstellingspool - Pôle formation et emploi



Ref. Houten gevellatwerk en openwerken van de gevel  
Réf. Façade en bois et ouverture de la façade.

### 3.2.2.3. Opleidings- en tewerkstellingspool

#### Tewerkstelling in Sint-Jans-Molenbeek

De tewerkstellingsgraad in Sint-Jans-Molenbeek ligt bijzonder laag. Er is nood aan opleiding én werk.

Deze site zet maximaal in op een mix van wonen en werken en jobcreatie. De (kleinschalige) productiebedrijven die gericht zijn op de afzetmarkt van de buurt en het gewest, zullen ook werknemers aantrekken uit de directe omgeving en het gewest.

#### Blind parkeergebouw omtoveren tot een opleidings- en tewerkstellingscentrum

Vandaag is deze strategische hoek een doods parkeergebouw met blinde gevels. De recente betonstructuur met grote overspanningen kan echter meer levendige functies bevatten. De grote plateaus zijn bijzonder geschikt om functies zoals klaslokalen en opleidingsateliers te organiseren.

De opleidingen staan ten dienste van de (laaggeschoolde) Brusselaars en kunnen ontwikkeld worden in synergie met de nieuwe bedrijven. De opleidingen met een focus op horeca, opleiding in de bouw, poets- en onderhoudsdiensten, ouderlingen zorg,... zijn deze opleidingstakken die interessant voor zijn een 'hotel uitgebaat door vluchtelingen en andere kwetsbare groepen' (zie specifieke functie), de kleinschalige productiebedrijven op de site, de noden van de omliggende buurt en het intergenerationeel aspect van de inzet van het project.

#### Hergebruik van materiaal

Niet enkel de recente betonstructuur is als ruwbouwstructuur herbruikbaar, ook de huidige gevelafwerking kan herbruikt worden. De gevelafwerking bestaat uit een verdiepingshoog, open houten latwerk en kan bijvoorbeeld herbruikt worden in de opbouw van de nieuwe geïsoleerde buitenmuren. Hierbij is een houtenskeletstructuur het meest voor de hand liggend. Vandaag zijn de gevels grotendeels blind. Om een gebouw te creëren dat communiceert met zijn omgeving, zijn voldoende (grote) raamopeningen nodig.

### 3.2.2.3. Pôle formation et emploi

#### L'emploi à Molenbeek-Saint-Jean

Le taux d'emploi à Molenbeek-Saint-Jean est particulièrement bas. Il existe une pénurie dans le domaine des formations et des emplois.

Le projet développé sur le site met tout en œuvre pour concilier des logements, le travail et la création de nouveaux emplois. Les (petites) entreprises de production qui se concentrent sur la vente dans le quartier et la région attireront également des travailleurs des environs immédiats et de la région.

#### Transformation d'un parking aveugle en un centre de formation et d'emploi

Aujourd'hui, cet angle stratégique est un parking inerte aux façades aveugles. Cependant, cette récente structure en béton à grandes portées peut contenir des fonctions plus vivantes. Les grandes surfaces libres sont particulièrement adaptées à l'organisation de fonctions telles que des salles de classe ou des ateliers de formation.

Les formations sont au service des habitants (peu qualifiés) de Bruxelles et peuvent être développées en synergie avec les nouvelles entreprises du site. Les formations axées sur l'horeca, dans le domaine de la construction, des services d'entretien et des soins aux personnes âgées,... sont autant de secteurs intéressants pour un hôtel géré par des réfugiés et d'autres groupes de personnes vulnérables (voir fonction spécifique), les petites entreprises de production sur site, les besoins du quartier et l'aspect intergénérationnel du projet.

#### Réutilisation des matériaux

Non seulement la structure en béton est récente et réutilisable comme structure de gros œuvre, mais la façade peut également être réutilisée. La façade est composée d'un bardage ouvert en bois d'une hauteur d'un étage et peut servir de système de finition de la façade. Une structure à ossature en bois peut être prévue derrière le bardage. Aujourd'hui les façades sont pratiquement tous aveugles. Suffisant de (grandes) ouvertures sont nécessaires pour créer un bâtiment qui communique avec le quartier.

### Actiris een waardevolle partner voor de site

Actiris is op zoek naar een nieuwe antenne voor Molenbeek. De beschikbare oppervlakte van het parkeergebouw komt overeen met wat Actiris zoekt. De begeleiding naar werk in combinatie met opleiding kan een bijzondere win-win situatie opleveren voor Actiris, de buurt en de nieuwe bedrijven. De werklozen die begeleid worden kunnen meteen met of zonder bijkomende opleiding ingeschakeld worden in de omliggende bedrijven.

Het programma bestaat uit:

- Actiris ontvangstruimte met aanhorige kantoren, jobcomputers en persoonlijke jobbegeleidingslokalen, bij voorkeur te voorzien op de gelijkvloers.
- Opleidingslokalen die in samenwerking met de Actiris partners worden ontwikkeld.
- Kribbe ten dienste van werkzoekenden voor tijdelijke opvang.

### Actiris kantoren

- 250 m<sup>2</sup> onthaal, 250m<sup>2</sup> inschrijvingsagenten, 300m<sup>2</sup> raadgevers
- 2 aparte bureaus van 12 à 15m<sup>2</sup>
- kantine
- vergader- en opleidingslokaal 150 à 180m<sup>2</sup>

### Kribbe

- voor 49 kinderen. Gezien het tijdelijke opvang betreft gaat het over 300-350 verschillende kinderen/jaar.
- Een afgesloten buitenruimte van minimaal 200m<sup>2</sup>.
- Er worden 10 mensen tewerkgesteld in de kribbe
- minimum 800 m<sup>2</sup> binnenruimte

Actiris huurt gebouwen als gesloten ruwbouw. De afwerking van de gebouwen doen ze zelf.

### Actiris, un partenaire précieux pour le site

Actiris est à la recherche d'une nouvelle agence pour la commune de Molenbeek-Saint-Jean. La surface disponible pour le parking correspond à ce que recherche Actiris. L'orientation professionnelle, combinée aux formations, peut créer une situation profitable pour Actiris, le quartier et les nouvelles entreprises.

Les demandeurs d'emplois qui bénéficient d'une aide peuvent être embauchés immédiatement avec ou sans formation dans les nouvelles entreprises environnantes.

Le programme consiste en:

- Accueil Actiris et bureaux attenants : réception, ordinateurs de travail et salles d'orientation professionnelle privée, de préférence au rez-de-chaussée.
- Salles de formation développées en coopération avec les partenaires d'Actiris.
- Crèches au service des demandeurs d'emploi pour garde d'enfants temporaire.

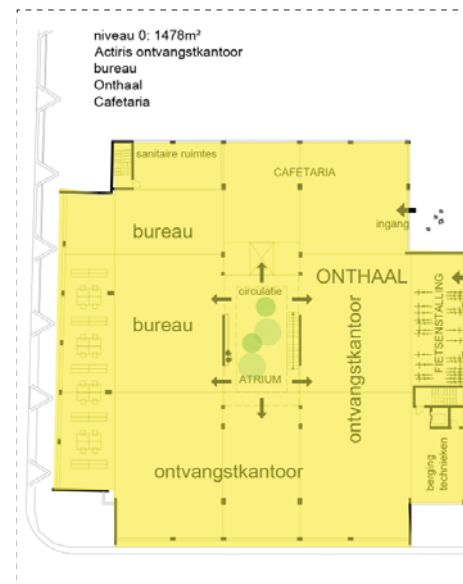
### Bureaux d'Actiris

- 250m<sup>2</sup> d'accueil, 250m<sup>2</sup> d'agents d'enregistrement, 300m<sup>2</sup> de conseillers
- 2 bureaux séparés de 12 à 15m<sup>2</sup>.
- cantine
- salle de réunion et de formation de 150 à 180m<sup>2</sup>.

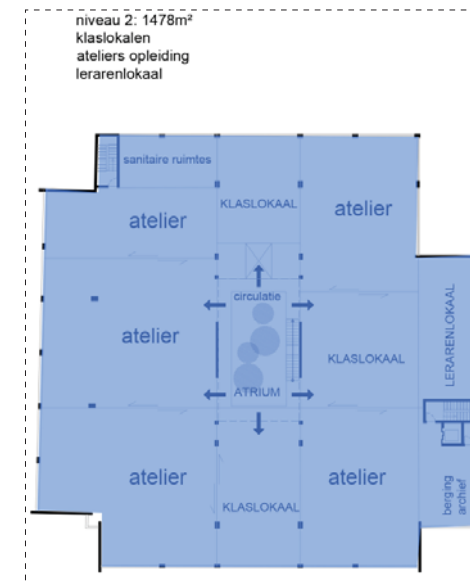
### Crèche

- pour 49 enfants. Compte tenu du système temporaire, cela concerne 300-350 enfants différents/an.
- Un espace extérieur clos d'au moins 200m<sup>2</sup>.
- 10 personnes sont employées dans la crèche
- au moins 800 m<sup>2</sup> d'espace intérieur

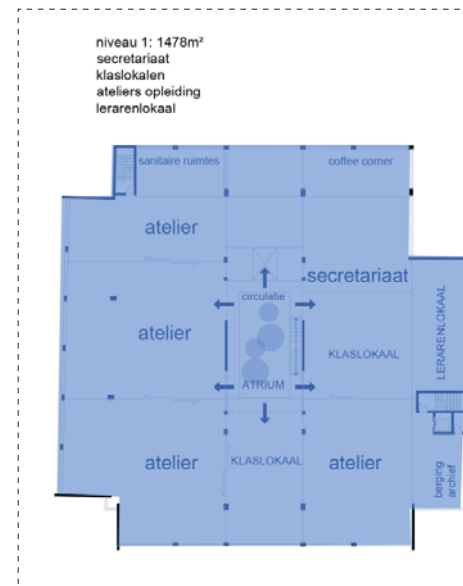
Actiris loue des bâtiments en tant que gros oeuvre fermé. Ils font eux-mêmes les finitions des bâtiments.



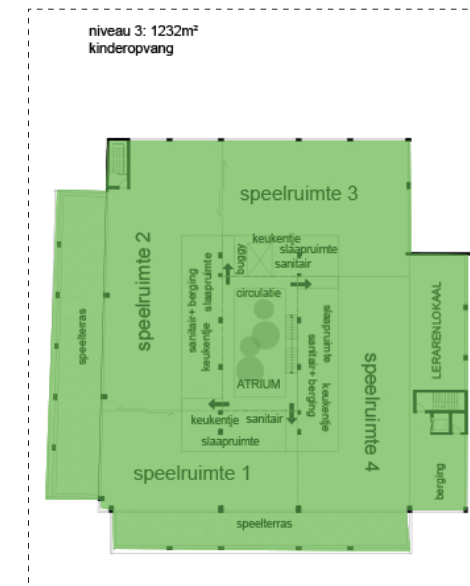
Grondplan gelijkvloers - Plan rez-de-chaussée



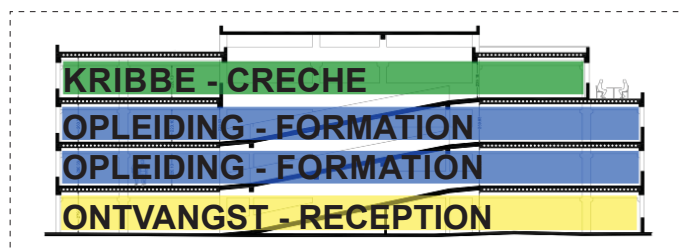
Grondplan verdieping 01 - Plan étage 01



Grondplan verdieping 02 - Plan étage 02



Grondplan verdieping 02 - Plan étage 02



Schema snede - Coupe schématique

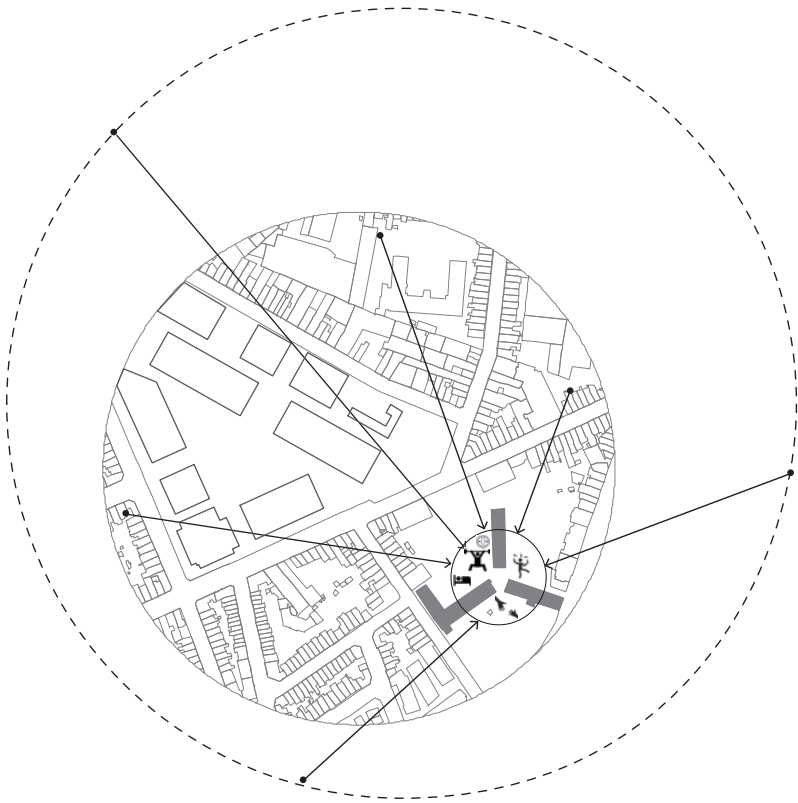


Fig. Gemeenschapspool - Pôle communautaire

### 3.2.2.4. Gemeenschapspool

Zone 02 is gelegen in sterk gemengd gebied. Vandaag is het een onaangename, desolate plek in de schaduw van de torens. De ruimte aan de voorzijde en aan de achterzijde vormen twee verschillende zones zonder fysieke en visuele verbinding. Het zijn vandaag grote ondoorwaadbare vlakken. De achterzijde is bovendien volgebouwd met garageboxen en een openlucht parking.

Het vrijmaken van de ruimte, het aanleggen van een zachte verbindingsas tussen zone 01 en Beekkant, de heraanleg van de publieke ruimte aan de voet van de gebouwen zal al opwaardering zijn van de zone.

Er is echter meer nodig. De publieke ruimte moet geactiveerd worden. De nieuwe en bestaande gebouwen moeten ingeplugd worden op het tracé en de open ruimte. Hierbij zijn publieke functies die inzetten op sociale cohesie, jongeren, passanten, toeristen, buurtbewoners,... interessant. Daarbij zijn functies zoals sportfaciliteiten, buurthuizen, dokterspraktijken, een hotel uitgebaat door vluchtelingen, een circusschool, een bibliotheek, ... functies die instaat zijn om de buurtbewoners aan te trekken en die bovendien ook bezoekers kunnen aantrekken.

### 3.2.2.4. Pôle communautaire

La zone 02 est située dans une zone très mixte. Aujourd'hui, c'est un endroit désagréable, triste et à l'ombre des tours. L'espace à l'avant et à l'arrière forme deux zones différentes sans lien physique et visuel. Ce sont de grandes zones impénétrables. L'arrière des bâtiments est rempli de boîtes de garage et d'un parking ouvert.

Le dégagement de l'espace, la création d'un axe de liaison doux entre la zone 01 et Beekkant, le réaménagement de l'espace public au niveau des socles des bâtiments seront déjà une valorisation de la zone.

Cependant, il y a besoin de plus. L'espace public doit être activé. Les bâtiments nouveaux et existants doivent être connectés à la route et à l'espace ouvert. Cela inclut les fonctions publiques qui se concentrent sur la cohésion sociale, les jeunes, les habitants, les visiteurs, ... Cela comprend des fonctions telles que des installations sportives, des centres communautaires, des cabinets médicaux, un hôtel géré par des réfugiés, une école de cirque, une bibliothèque, ... des fonctions capables d'attirer les résidents locaux et qui peuvent également attirer les visiteurs.



Fig. Isometrie dienstenpool - Isométrie pôle services



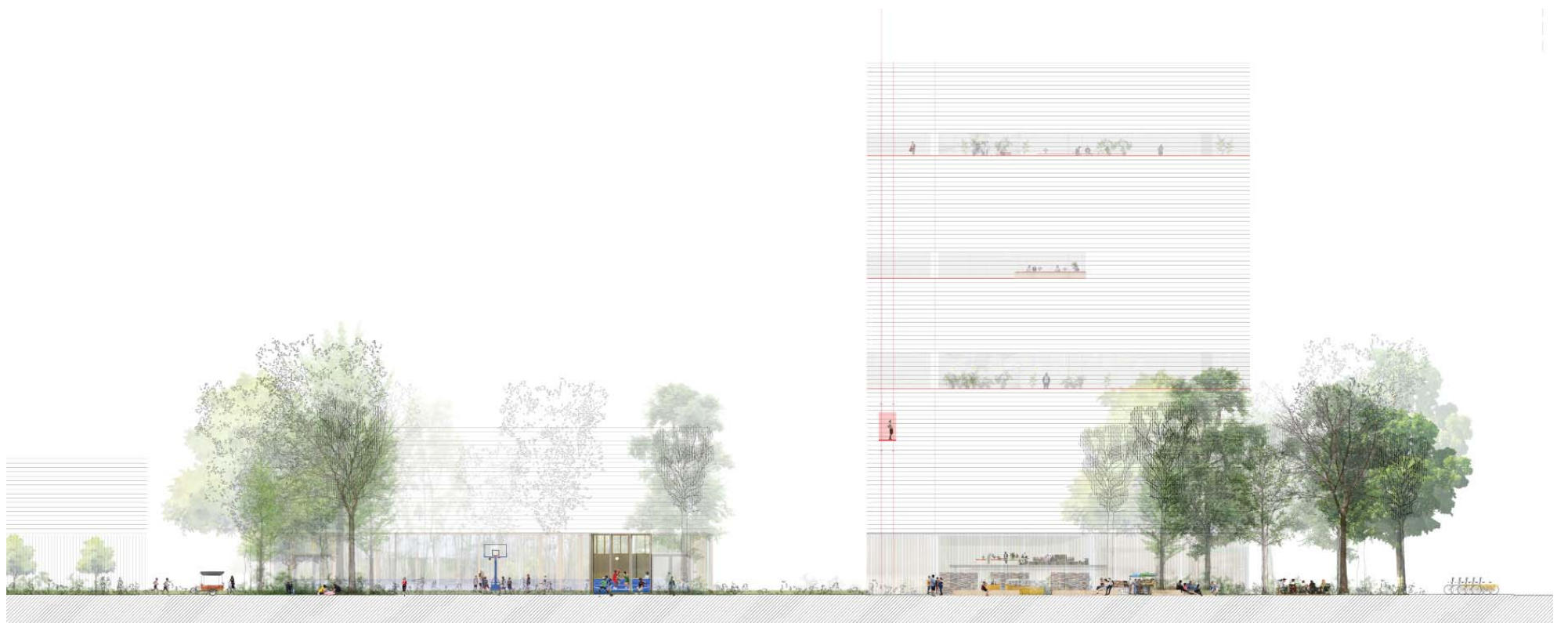


Fig. Sfeerbeeld van activiteit - snede dienstenpool (zone 02) doorheen zachte verbindingsas Beekant - Delhaize site (zone 01)  
Image d'atmosphère d'activité coupe pôle services (zone 02) dans l'axe doux entre Beekant et le site Delhaize (zone 01)

### 3.2.3. Typologisch onderzoek - combinatie wonen en productie

ook de omringende wijk.

De beoogde, kleinschalige mix van wonen, werken, handel en uitrustingen voor collectief belang in zone 01 vraagt om een nieuwe typologieën.

#### Woonwerkhustypologieën

De woonwerkhustypes zijn plekken waar productieve faciliteiten, in evenwicht met woonfuncties worden georganiseerd. De ruimtelijke organisatie fruikt de dynamieken eigen aan het bedrijfsleven niet: uitbreiden, overnames, krimpen,... worden binnen de structuur mogelijk gemaakt. Intelligente oplossingen zoals gescheiden circulatiesystemen, akoestische compartimenteringen, ... zorgen ervoor dat hinder voor de woningen gereduceerd wordt.

#### Woonwerkhustype 01 a-b

De kavels worden modulair opgebouwd en zijn opdeelbaar en combineerbaar. Deze atelierstructuur is rationeel en modulair. Binnen deze structuur kunnen bedrijven uitbreiden of krimpen. De dubbele oriëntatie laat crossdocking of crossproductie toe waarbij de aanvoerlijnen zich aan de ene kant bevinden en afvoerlijnen of winkelruimte aan de andere zijde. De hoogte van de gelijkvloerse verdieping betreft 6m en beschikt over de mogelijkheid om mezzanines in te richten.

Op niv. +6m bevinden zich woningen, die in principe aan de onderliggende bedrijven gekoppeld kunnen worden, waardoor de zaakvoerder boven het bedrijf kan wonen. Aan de koppen van de stroken worden appartementen gebouwd die uitkijken op de gevrijwaarde tussenruimtes.

De entiteiten op de niv. +6 en +9 worden met centrale traphallen ontsloten.

Eerder uitzonderlijk maar wel bevorderlijk voor de mix, kunnen zich ook woningen op het gelijkvloers vestigen (<6m) en bedrijven op de verdieping (type naai-atelier) vestigen.

De bedrijfsruimte van 15x30m is kolomloos. De overspanningen gebeuren in de longitudinale richting van de strook aan de hand van bovenliggende wanden of raamwerken in de woningen. Hierdoor zijn de vloerplaten in de bedrijfsruimte vrij van doorhangende balken een grote flexibiliteit voor technieken inhoudt

De variatie tussen type a en b betreft een hogere

### 3.2.3. Recherche typologique combinaison logement et production

Le mélange à petite échelle de logements, d'espaces de travail, de commerces et d'équipements collectifs dans la zone 01 nécessite de nouvelles typologies.

#### Typologie de type logement-atelier

Les foyers de type logement-atelier sont des lieux où s'organisent des équipements de production en équilibre avec les fonctions résidentielles. L'organisation spatiale ne détruit pas les dynamiques propres au monde de l'entreprise : expansions, reprises, contractions, etc. sont rendues possibles au sein de la structure. Des solutions intelligentes telles que des systèmes de circulation séparés, des cloisons acoustiques... permettent une réduction des nuisances pour les habitations.

#### Logement-atelier de type 01 a-b

Les parcelles sont modulaires, divisibles et combinables. La structure d'ateliers elle-même est rationnelle et modulaire. Au sein de celle-ci, les entreprises peuvent se développer ou se réduire. La double orientation permet le transbordement ou la production croisée, au sein de laquelle les lignes d'approvisionnement se trouvent d'un côté et les lignes de déchargement ou l'espace de l'atelier de l'autre. La hauteur du rez-de-chaussée de 6m offre la possibilité de créer des mezzanines.

Au niveau +6m, des logements peuvent en principe être reliés aux entreprises du niveau inférieur, ce qui permet au gérant de vivre au-dessus de son entreprise. Des appartements seront construits aux extrémités des bâtiments pour donner sur les espaces dégagés.

Les logements des niveaux +6 et +9 seront accessibles par des cages d'escalier centrales.

Certes exceptionnels mais propices à la mixité, les logements peuvent également être situés au rez-de-chaussée (< 6 m) et les entreprises au premier étage (type atelier de couture).

L'espace commercial de 15x30m est dépourvu de colonnes. Les travées sont réalisées dans le sens longitudinal et reposent sur les murs supérieurs ou des ossatures dans les logements. Par conséquent, les dalles de plancher dans l'espace commercial sont exemptes de poutres suspendues, ce qui offre une grande flexibilité pour les éléments techniques.

dichtheid. Zowel op niv. +6 als niv. +9 bevindt zich een extra bouwlaag.

#### Woonwerkhustype 02

Beoogt een verdichting van bedrijvigheid en baseert zich op de verzamelgebouwen of 'gewerbehofen' van Hamburg en München. Via gemeenschappelijke goederenliften worden de hogere verdiepingen ontsloten voor zwaardere lasten. Een interne bedrijfsgang ontsluit de bedrijven op de hogere verdiepingen. De bovenste verdiepingen zijn bereikbaar via een aparte verticale circulatie en worden ingericht als woningen, alsook de koppen op de uiteinden van de bouwstrook.

#### Woonwerkhustype 03

Waar de werkhustypes 01 en 02 langgerekte types betreffen waar een semi-collectieve daktuin zin heeft, is dit type gericht op de compacte volumes. De woningen zijn hoekappartementen met hoekterrassen.

- HORECA
- HANDEL - COMMERCE
- WONINGEN - LOGEMENT
- PRODUCTIE - PRODUCTION
- GEMEENSCHAPPELIJKE LOGISTIEK - LOGISTIQUE COMMUN
- GEMEENSCHAPSFUNCTIES - EQUIPEMENT
- KANTOREN - BUREAUX



Fig. Een mogelijke configuratie van inplantingen en functionele onderverdelingen - Une possibilité parmi d'autres d'implantations des bâtiments et de répartition des fonctions.

La variation entre le type a et b concerne une densité plus élevée. Tant au niveau +6m qu'au niveau +9m figure un étage supplémentaire.

#### Logement-atelier de type 02

Cette typologie vise une densification de l'activité et se base sur les bâtiments collectifs ou les cours commerçantes (Gewerbehofen) de Hambourg et de Munich. Les étages supérieurs sont accessibles via des monte-charges communs. Un couloir interne permet d'accéder aux entreprises des étages supérieurs. Ces derniers sont accessibles par une circulation verticale séparée et sont composés de logements, tout comme les extrémités du bâtiment.

#### Logement-atelier de type 03

Tandis que les logements-ateliers de type 01 et 02 sont de type allongé pour lesquels un jardin semi-collectif sur le toit a un sens, le type 03 se concentre sur des volumes compacts. Les logements consistent en des appartements d'angle avec des terrasses d'angle.

## Levendige plint

Het samengaan van productieve ruimte en woningen is niet enkel een oefening in het scheiden van fluxen, akoestisch isoleren, beperken van hinder, het vinden van boeiende ruimtelijke oplossingen. Doordat productieruimtes bij voorkeur op de begane grond gelegen zijn en ieder atelier in principe een sectionaalpoort nodig heeft, is er een reëel gevaar dat er onvoldoende leven in de plint is, zowel overdag als 's avonds.

Door een minimaal aantal verplichte vitrines op te leggen (bv. 50 % van de gevel), door de ateliers af te wisselen met andere functies zoals winkels, horeca, buurthuizen, gemeenschappelijke keukens en grondontsloten woningen en royale en voldoende inkomruimtes, kan dit vermeden worden. De inkomruimtes activeren de publieke ruimte zowel overdag als 's avonds. Ook het gemeenschappelijk maken van inpandige leverzones kan het aantal sectionaalpoorten vermeden worden.

## Un socle vibrant de vie

La fusion d'espaces productifs et de logements ne constitue pas seulement un exercice de séparation des flux, d'isolation acoustique, de limitation des nuisances et de recherche de solutions spatiales innovantes. Comme les zones de production sont de préférence situées au rez-de-chaussée et que chaque atelier a en principe besoin d'une porte sectionnelle, il risque vraiment de ne pas y avoir assez de vie dans le socle, tant en journée qu'en soirée.

Ce risque peut être évité en imposant un nombre minimum de vitrines obligatoires (par exemple 50 % de la façade), en alternant les ateliers avec d'autres fonctions telles que des magasins, des établissements horeca, du logement ou des cuisines communautaires, des maisons d'accueil, crèches et suffisant et larges zones d'entrée. Les zones d'entrée activent l'espace public jour et nuit. Le nombre de portes sectionnelles peut également être diminué en créant des zones de livraison partagées à l'intérieur.



Fig. Woonwerkhuis type 02 - Logement-atelier de type 02

- HORECA
- HANDEL - COMMERCE
- WONINGEN - LOGEMENT
- PRODUCTIE - PRODUCTION
- GEMEENSCHAPPELIJKE LOGISTIEK - LOGISTIQUE COMMUN
- GEMEENSCHAPPSFUNCTIES - EQUIPEMENT
- KANTOREN - BUREAUX

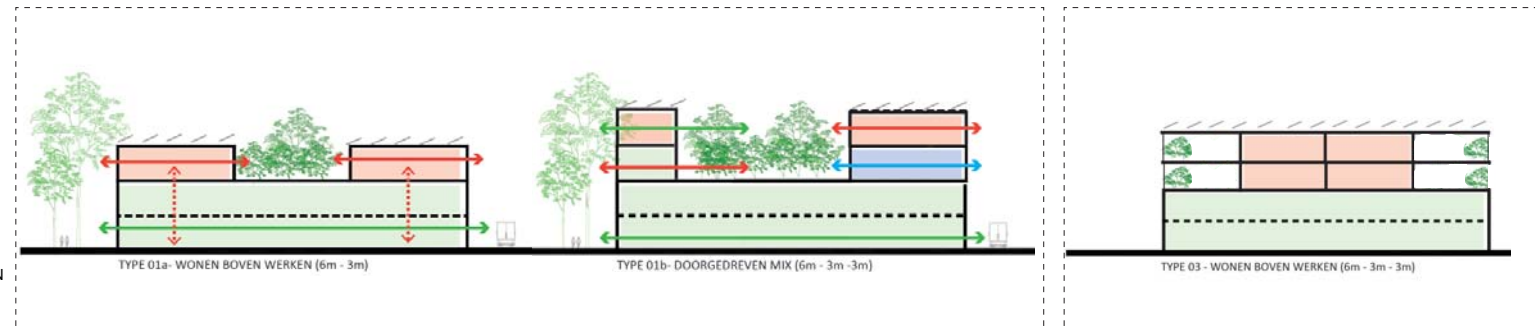


Fig. Woonwerkhuis type 01 - Logement-atelier de type 01

Fig. Woonwerkhuis type 03 - Logement-atelier de type 03

## Modulariteit

Bedrijven breiden uit, krimpen maar ook de vraag in het algemeen kan wijzigen. Vandaag is de vraag naar ateliers van 500m<sup>2</sup> het grootst. De vraag kan in de toekomst echter wijzigen. Een rationele en modulaire structuur is niet enkel economisch interessant, het staat ook toe om die flexibiliteit in de toekomst te kunnen opnemen. Ook in functie van grote overspanningen is een rationele modulaire structuur interessant. Voor de (gekoppelde) woningen staat het modulaire systeem om verschillende types woningen te ontwikkelen.

## Intergenerationeel bouwen met “krumels”

Het bouwen van woningen die integraal toegankelijk zijn, kost gemiddeld 2,5% meer maar staat wel toe dat mensen langer in hun woning kunnen blijven. Naast de zuiver technische ingrepen zoals deurbreedtes, drempelloze overgangen, grote oppervlaktes, ... kunnen kleine entiteiten ‘krumels’ oudere mensen langer op de site houden.

Zoals morfemen de kleinste betekenisdragende elementen in de structuur van de taal zijn, vormen krumels de kleinste, onafhankelijke werkbare entiteiten in het stedelijk weefsel. Ze bestaan uit een kamer en een natte cel. Het interessante aan deze krumels is dat ze onafhankelijk kunnen bestaan maar zich even goed aan grotere entiteiten kunnen aantakken of ervan afgesplitst worden. Ze kunnen ingevuld worden als studentenstudio, kamer voor een inwonende grootouder, kamers voor een groot jong gezin, hotelkamer type airbnb gekoppeld aan het vluchtelingenhotel, serviceflat, ...

De krumels zijn flexibel in te zetten eenheden die de levensloop van een gezin kunnen volgen. Van uitbreidende gezinnen, over gezinnen die weer krimpen eens de kinderen de deur uit zijn en de studio verhuren via airbnb, over het in huis nemen van een grootouder of verhuren of verkopen van de eenheid.

## Grid

Het ontwikkelen van een imaginair grid dat wordt uitgerold over een site, kan een eenheid in een ontwikkeling. Een grid staat toe om het flexibel en divers in te vullen. De bestaande gebouwen en de gestage ontwikkeling van nieuwe gebouwen worden binnen een overkoepelde logische structuur vorm gegeven.

## Modularité

Les entreprises se développent ou se réduisent, mais la demande en général peut également changer. Aujourd'hui, la demande la plus élevée concerne des ateliers de 500 m<sup>2</sup>. Mais cette demande peut évoluer dans le futur. Une structure rationnelle et modulaire n'est pas seulement intéressante sur le plan économique, elle permet également d'inclure de la flexibilité. Une structure modulaire rationnelle est également intéressante pour les grandes portées. Pour les logements (accouplés), le système modulaire signifie aussi développer différents types d'habitations.

## Un bâtiment intergénérationnel avec des «miettes»

La construction d'habitations PMR coûte en moyenne 2,5 % de plus mais permet aux habitants de rester plus longtemps dans leur logement. En plus d'interventions purement techniques telles que les largeurs de portes, des transitions sans obstacles, de grandes surfaces, etc., les petites entités peuvent accueillir des personnes âgées sur le site plus longtemps.

Tout comme les morphèmes sont les plus petits éléments porteurs de sens dans la structure du langage, les miettes – composées par exemple d'une chambre avec d'une pièce d'eau – forment les plus petites entités indépendantes du tissu urbain. Ce qui est intéressant dans ces miettes, c'est qu'elles peuvent exister indépendamment mais peuvent tout aussi bien se rattacher à des entités plus grandes ou en être séparées. Elles peuvent servir de studio pour étudiant, de chambre pour un grand-parent, de chambre supplémentaire pour une grande famille, de chambre à louer, couplée ou non à une résidence gérée par des réfugiés, d'appartement de service, etc.

Les miettes sont des unités flexibles qui peuvent suivre le cycle de vie d'une famille. Des familles en expansion, des familles qui rétrécissent une fois

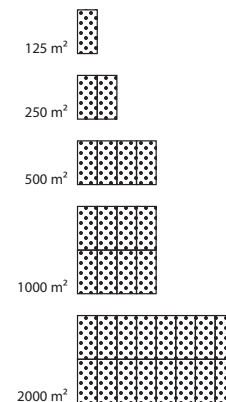
## Grille

Développer une grille imaginaire déployée sur un site peut donner une unité dans le développement. Une grille permet de la flexible et la diversifiée. Les bâtiments existants et les nouveaux bâtiments s'inscrivent dans une structure logique et globale.

## Keukens als Vonken

Vonken zijn kleine entiteiten die doorheen het ganse plan een bijzondere aandacht verdienen en zo in staat zijn een meerwaarde voor het publieke leven in de buurt te betekenen. De geschiedenis van Delhaize is nauw verbonden met voeding en ook voor de toekomst heeft 'eten' een sterk verbindende kracht. In deze historische context kan het masterplan de keukens of de plaats waar het eten bereid wordt, een bijzondere plaats geven. Gezien de mix van het programma komen zij in alle schalen en vormen voor: grootkeuken, open keukens, privékeukens, buurtkeukens, bedrijfskeukens, restaurantkeukens, co-workingkeukens, professionele huurkeukens voor traiteurs, moestuinen enz. Ze bevorderen de sociale cohesie, fungeren als kruispunt voor ontmoeting, en ondersteunen de intergenerationele verwevenheid en diversiteit.

*Het principe omeengemeenschappelijke keukentoe te voegen aan een functie en in te zetten als 'sociale katalysator' kan verschillende vormen aannemen. Bij een opleidings- en tewerkstellingsplatform (vb. Actiris) kan het een leerkeuken zijn waar ook maaltijden voor de buurt worden bereid, bij een co-working en vergaderlocatie (dienstestepool) kan het een kantine-keuken zijn waar samen gekookt wordt voor verschillende bedrijven, bij een wooncomplex gekoppeld aan een daktuin kan een gemeenschappelijke keuken gebruikmaken van de 'oogst' van de moestuin en een buurt-ontmoetingsplek zijn, bij een circuschool kan het een plek zijn om de artiesten, leerlingen en de buurt samen te brengen,...*



Modulariteit van de ateliers - Modularité des ateliers

que les enfants ont quitté la maison et qui louent le studio, reprennent la maison d'un grand-parent, louent ou vendent l'unité.

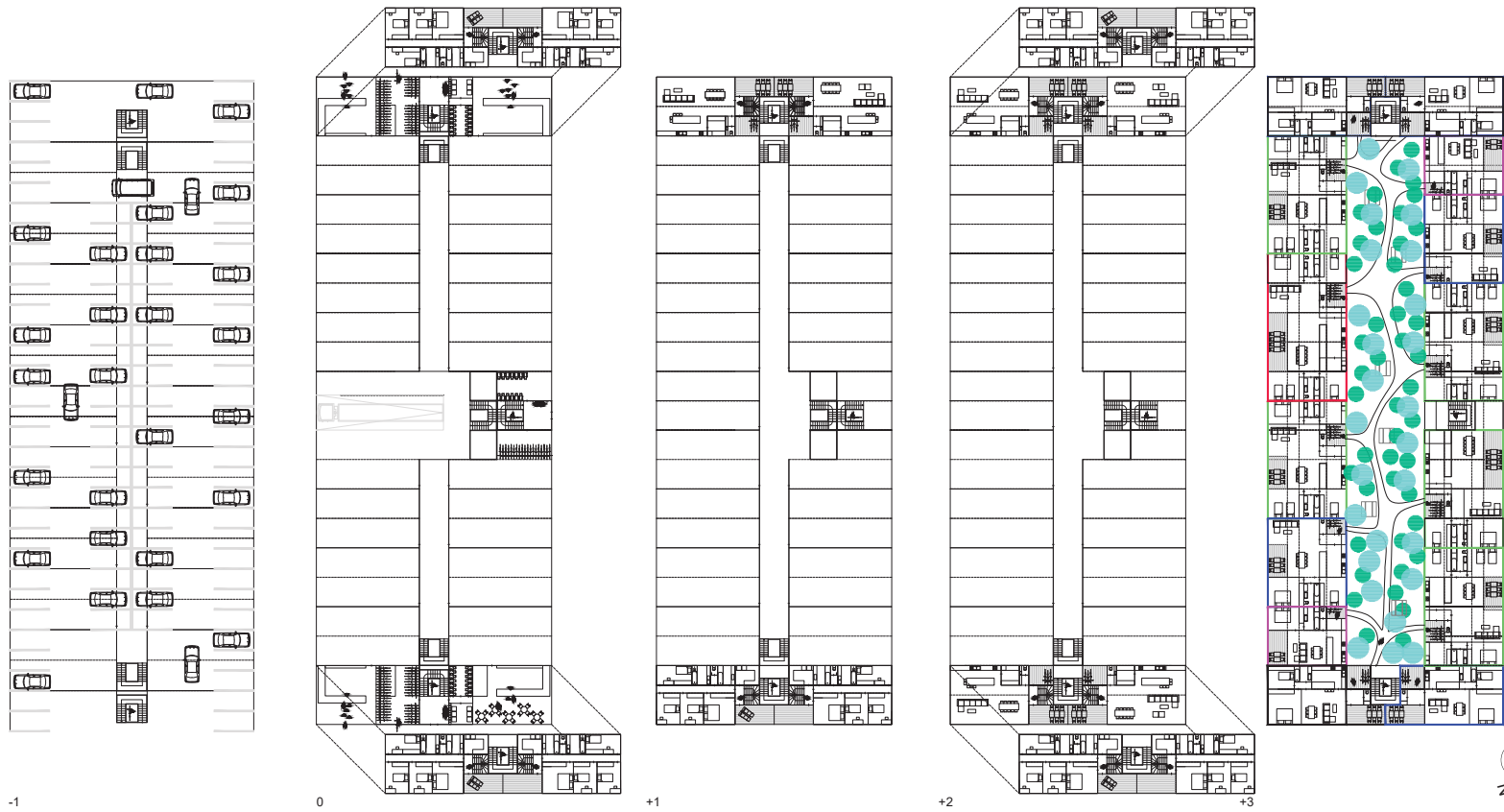
## Des cuisines qui font des étincelles

Les étincelles sont de petites entités qui méritent une attention particulière tout au long du plan urbanistique et peuvent ainsi ajouter de la valeur à la vie publique du quartier. L'histoire de Delhaize est étroitement liée à la nourriture et le « bien manger » revêt également un grand intérêt pour l'avenir. Dans ce contexte historique, le schéma directeur peut donner une place particulière aux cuisines ou aux espaces où sont préparés les repas. Compte tenu de la mixité du programme, ils se déclinent à toutes les échelles et à toutes les formes : cuisines industrielles, cuisines ouvertes, cuisines privées, cuisines de quartier, cuisines d'entreprise, cuisines de restaurant, cuisines d'espaces de coworking, cuisines de location professionnelles pour traiteurs, potagers, etc. Ils favorisent la cohésion sociale, fonctionnent comme des lieux de rencontre et soutiennent l'interdépendance et la diversité intergénérationnelle.

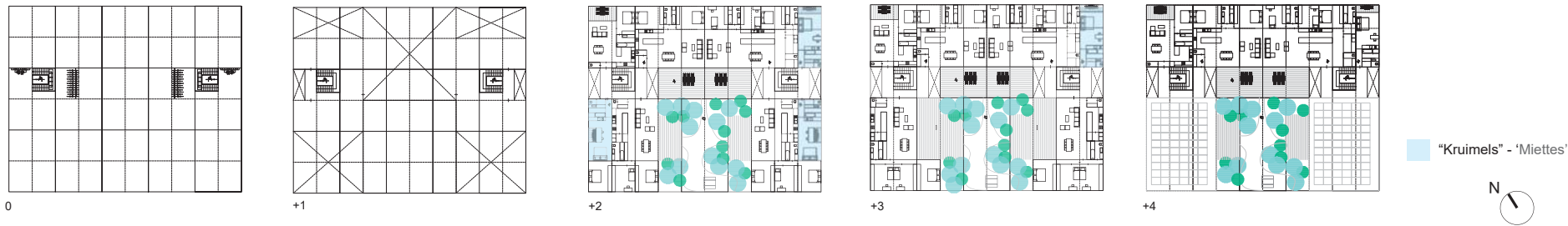
*Le principe d'ajouter une cuisine commune à une autre fonction et de l'utiliser comme «catalyseur social» peut prendre différentes formes. Sur une plateforme de formation et d'emploi (par exemple Actiris), il peut s'agir d'une cuisine d'apprentissage où des repas sont également préparés pour le quartier, dans un lieu de co-working et de salles de réunion (pôle services), il peut s'agir d'une cuisine 'cantine' où la cuisine est faite pour différentes entreprises, dans un complexe résidentiel lié à un jardin sur le toit, une cuisine commune peut utiliser la récolte du potager et être un lieu de rencontre de quartier, dans une école de cirque elle peut être un lieu de rencontre des artistes, des étudiants avec le quartier, ...*



Ref. NovaCity Anderlecht - levendige plint door vitrines te integreren - plinthe vivante en ajoutant des vitrines.



Architecturale oefening om de typologiën af te toetsen op haalbaar (01) - Exercice architectural pour tester la faisabilité des typologies (01)



Architecturale oefening om de typologieën af te toetsen op haalbaar (02) - Exercice architectural pour tester la faisabilité des typologies (02)



### 3.3. Specifiek programmeringsonderzoek

In het kader van het onderzoek werden verschillende potentiële partners en mogelijke programmeringen onderzocht.

Naast de zekere partner 'Delhaize' (zie ook hoofdstuk 06-Delhaize nieuwe supermarkt), de programmeringen die opgenomen zijn opgenomen in de delen 3.2.2.2 'Dienstenpool' (co-working, vergaderlokalen, ontvangstlokalen, kleedkamers, gemeenschappelijke administratieve diensten, gemeenschappelijke refter, gemeenschappelijke ontspanningsruimte, ...), 3.2.2.3 Opleidings- en tewerkstellingspool met de potentiële partner Actiris en 3.2.2.4 Gemeenschapspool met sport en andere gemeenschapsfuncties zijn volgende specifieke programmeringen en partners onderzocht:

- Hotel uitgebaat door vluchtelingen;
- MIVB
- Groot bedrijf versus combinatie aan groottes van bedrijven
- Aquapark
- Internationaal centrum voor de creatie van cirkuskunsten

### 3.3. Recherche de programmation spécifique

Dans le cadre de l'étude, plusieurs partenaires et programmes potentiels ont été examinés.

En plus du partenaire «Delhaize» (voir également le chapitre 06 - Nouveau supermarché de Delhaize), les programmes inclus dans les sections 3.2.2.2 «Pôle services» (co-working, salles de réunion, salles de réception, vestiaires, services administratifs communs, réfectoire commun, espace de détente, ...), 3.2.2.3 Pôle formation et emploi avec le partenaire potentiel Actiris et 3.2.2.4 Pôle communautaire avec sports et autres fonctions communautaires, les programmes et partenaires spécifiques suivants ont été examinés :

- Hôtel géré par des réfugiés;
- STIB
- Grande entreprise ou combinaison de plusieurs tailles d'entreprises
- Parc Aquatique
- Centre International de Création des Arts du Cirque

## Specifieke programmering : Hotel uitgebaat door vluchtelingen Programmation spécifique : Hôtel géré par des réfugiés



### Vluchtelingenhôtel - Zone 2

Het vluchtelingenhôtel vindt haar inspiratie in de MAGDAS hotels uit Wenen en Berlijn, die uitgebaat worden door mensen, wachtend op een verblijfsvergunning. Het initiatief doorbreekt het stereotype van de passieve vluchteling die wacht op papieren terwijl parallel de actieve maatschappij doordraait. Het concept activeert ten eerste de energie en kennis van vluchtelingen en start ten tweede meteen een leer- en integratietraject op (zie ook 'open brief' in De Tijd van 50 bedrijfsleiders, dd 20/08/2019).

In dit licht is de hotellerie een logische stap. Door mensen snel perspectieven te bieden en hen het uitzicht op zelfredzaamheid te geven, wordt integratie bijna logisch. Een goede samenwerking met onthaalbureaus zorgt voor goede doorgroeimogelijkheden. Tegelijk is het internationale karakter van de nieuwkomers net een troef voor de 'gastvrijheid' binnen het hotel. Door het eigenaarschap van het personeel voelen gasten zich sneller thuis op wat ook voor de vluchtelingen zelf een nieuwe plek is.

Daarbovenop is er een sterke link te voorzien met het productieve niveau. De hotellerie kan een leerschool zijn voor andere productieve activiteiten die in het bouwblok georganiseerd zijn: catering van maaltijden, schoonmaakdiensten, wasdiensten, secretariaat of gewoon verdere jobkansen in de lokale bedrijven of ter ondersteuning van wooneenheden zoals ouderenzorg, apart-hotel, ....

De inbreng van een hotel maakt brengt fluxen van zakenmensen, toeristen en andere bezoekers tot een geheel en genereert beweging op verschillende momenten. Gasten genieten van de rust in de omgeving, van een goede dienstverlening en van een uitstekende verbinding met de binnenstad.

### Vertaling naar context Delhaize-site

MAGDAS hotel dient in deze als een prachtig voorbeeld van hoe sociale integratie, buurtopwaardering en een sterk economisch model hand in hand gaan.

### Hôtel pour réfugiés - Zone 2

L'hôtel pour réfugiés s'inspire des hôtels MAGDAS de Vienne et de Berlin, qui sont gérés par des personnes en attente d'un permis de séjour. L'initiative brise le stéréotype du réfugié passif qui attend des papiers alors que, parallèlement, la société active continue. Ce concept permet d'une part d'activer l'énergie et les connaissances des réfugiés et, d'autre part, de lancer immédiatement un processus d'apprentissage et d'intégration (voir également la lettre ouverte dans De Tijd de 50 chefs d'entreprises, dd 20/08/2019).

Dans cette optique, l'hôtellerie est un choix logique. En offrant rapidement aux gens des perspectives et en leur donnant la perspective de l'autonomie, l'intégration devient presque logique. Une bonne collaboration avec les bureaux d'accueil offre de bonnes possibilités de croissance. En même temps, le caractère international des nouveaux arrivants est un atout pour l'"hospitalité" au sein de l'hôtel.

En outre, on peut prévoir un lien avec le niveau productif. L'hôtel peut ainsi devenir une école d'apprentissage pour d'autres activités productives organisées dans le bâtiment : restauration, services de nettoyage, blanchisserie, secrétariat ou simplement d'autres possibilités d'emploi dans les entreprises locales ou pour soutenir des unités de logement telles que les soins aux personnes âgées, l'hôtel-appartement, ...

L'apport d'un hôtel fait des flux d'hommes d'affaires, de touristes et d'autres visiteurs un tout et génère du mouvement à différents moments. Les clients apprécient la tranquillité des environs, le bon service et l'excellente connexion avec le centre-ville.

### Traduction dans le contexte du site Delhaize

L'hôtel MAGDAS est un excellent exemple de la façon dont l'intégration sociale, l'amélioration des quartiers et un modèle économique fort vont de pair.



Om dit model te vertalen naar de Delhaize site is het belangrijk een zekere flexibiliteit aan de dag te leggen. Waarbij de krachtlijnen van het concept worden behouden maar de uitwerking wordt aangepast aan lokale context. Hierbij dienen we te onthouden:

- Sociale tewerkstelling als katalysator
- Vermengen van verschillende doelgroepen binnen project (vluchtelingen/zakelijk cliënteel,...)
- Openheid van organisatie-model (instroom/uitstroom)
- Eigenaarschap als motor van verandering
- Linken maken met lokale context (productie ter plekke)

Afin de traduire ce modèle sur le site de Delhaize, il est important de faire preuve d'une certaine flexibilité. Tout en conservant les grandes lignes du concept, l'élaboration est adaptée au contexte local. Ici, nous devons nous souvenir :

- L'emploi social comme catalyseur
- Mélange de différents groupes cibles au sein du projet (réfugiés/clients d'affaires,...)
- Ouverture du modèle organisationnel (flux entrants/sortants)
- Sentiment d'appartenance comme moteur de changement
- Lien avec le contexte local (production sur place)



## Specifieke programmering : MIVB Programmation spécifique : STIB



Schema met mogelijke ondergrondse verbindingen - Schéma des liaisons souterraines possibles

### Mivb

De frequentiestijging van tram en metro, de komst van de zelfrijdende metro, alsook de beperkte autonomie van de elektrische bussen maken dat er verhoging is van het aantal bussen, trams en metro's. Deze verhoging vraagt ook meer stallingsplaatsen en garages. De MIVB is steeds op zoek naar locaties om hun nood aan ruimte te ledigen.

### Programma

De Delhaize site zou op twee manieren kunnen voldoen aan hun vraag.

- Op een tijdelijke manier: voor de start der werken zou de open ruimte kunnen ingezet worden als parkeerplaats voor bussen.
- Op permanente manier: Een ondergrondse stalling van metrostellen. Deze metrostellen bevinden zich op 8,5m diepte en hebben ene hoogte van 4,5m. De lengte van de metrostellen bedragen 100m. De MIVB vraagt in dat geval een minimale oppervlakte van 2 ha.

Om aan de ondergrondse stalling te komen zijn verschillende tunnel - technieken mogelijk:

- De techniek van 'cut and cover': het betreft het graven van tunnels onder de weg met een open sleuf en terug dichtleggen. Dit veroorzaakt veel hinder in de openbare ruimte.
- De techniek waarbij cilindrische tunnels ondergronds worden geboord. Hierbij dient de weg niet gevolgd te worden.

### Advies

Een ondergrondse metrostalling zou interessant kunnen zijn in combinatie met de creatie van een ondergrondse parkeergarage. De doorlooptijd waaraan de mivb gebonden is, is zeer lang. Tussen de haalbaarheidsstudie, de bouwvergunning en de start der werken verloopt minimaal 6 jaar. Dit komt niet overeen met de timing die citydev.brussels wenst aan te houden voor deze ontwikkeling.

### Stib

L'augmentation de la fréquence sur les lignes de métro et tram, l'arrivée du métro automatique ainsi que l'autonomie limitée liée à l'électrification des bus provoquent une augmentation du nombre de métros, de tram et de bus. Cette augmentation demande de plus grandes surfaces de dépôts et de garages. En effet, la Stib est constamment à la recherche de nouveaux emplacements capables de répondre à cette demande.

### Programme

Le site Delhaize pourrait répondre aux besoins de la Stib de plusieurs manières:

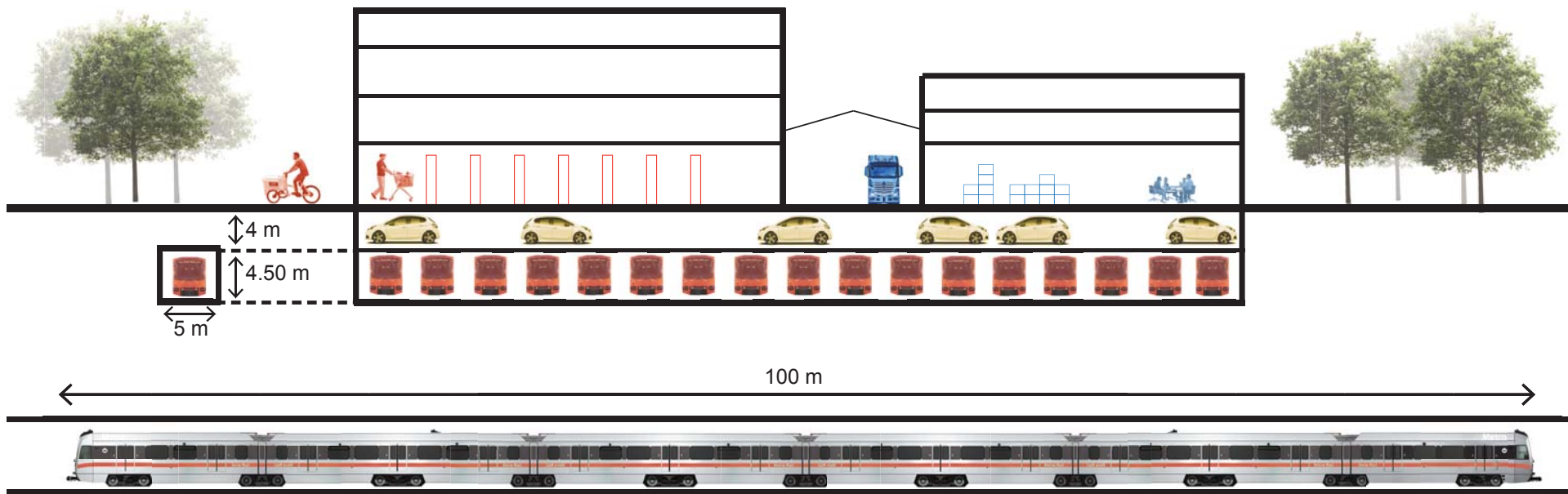
- De façon transitoire: avant la construction du site, la Stib pourrait utiliser l'espace laissé libre afin de stationner ses bus.
- De façon permanente: un dépôt souterrain pour les métros. Le dépôt se trouve a une profondeur de 8,5m et a une hauteur de 4,5m. La longueur d'un métro est de 100m. La Stib demande une surface minimale de 2 ha.

Pour accéder au dépôt plusieurs techniques existent pour créer de nouveaux tunnels.

- La technique 'cut and cover': consiste au creusage d'une tranchée, puis la rétablissement de la surface originale. Cette technique oblige à suivre le tracé des voiries existantes et perturbe fortement l'environnement urbain.
- La techniques avec des tunneliers qui percent un tunnel de diamètre circulaire.

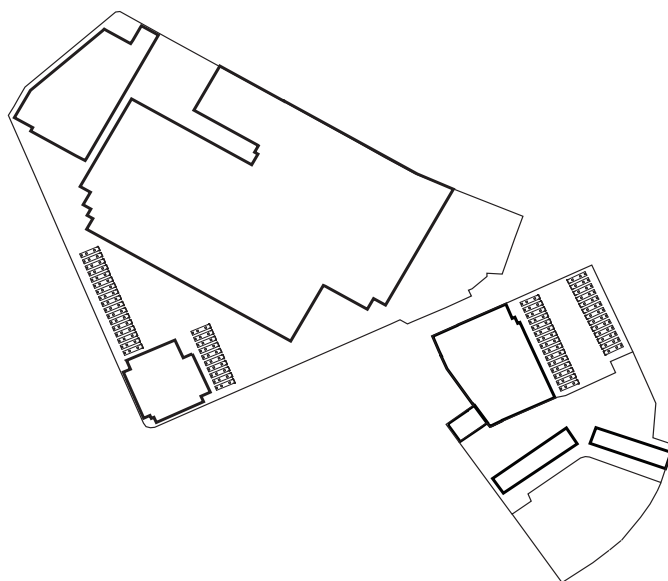
### Conseil

Un dépôt souterrain pourrait être intéressant en combinaison avec la création d'un parking souterrain. Cependant, les délais pour la réalisation des opérations de la Stib sont très longues. Au moins 6 ans s'écouleront entre l'étude de faisabilité, le permis de construire et le début des travaux. Ceci ne correspond pas aux délais de développement du site par citydev.brussels.

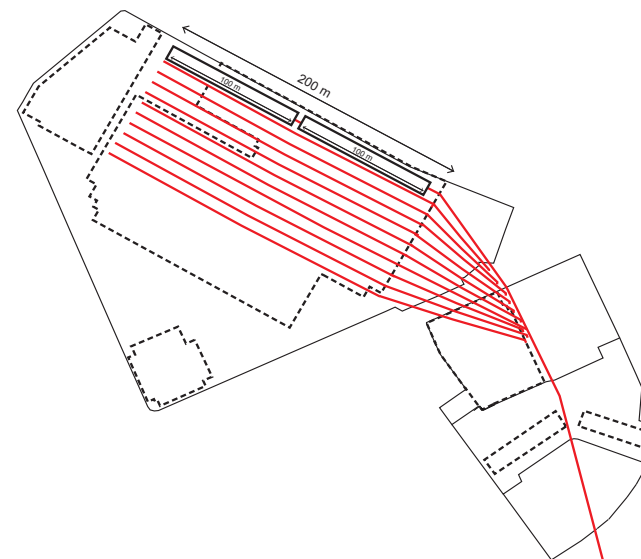


Schema snede metro depot in de ondergrond - Coupe schématique dépôt de métro en sous-sol

Lengte metro 100m - Longueur d'un métro 100m



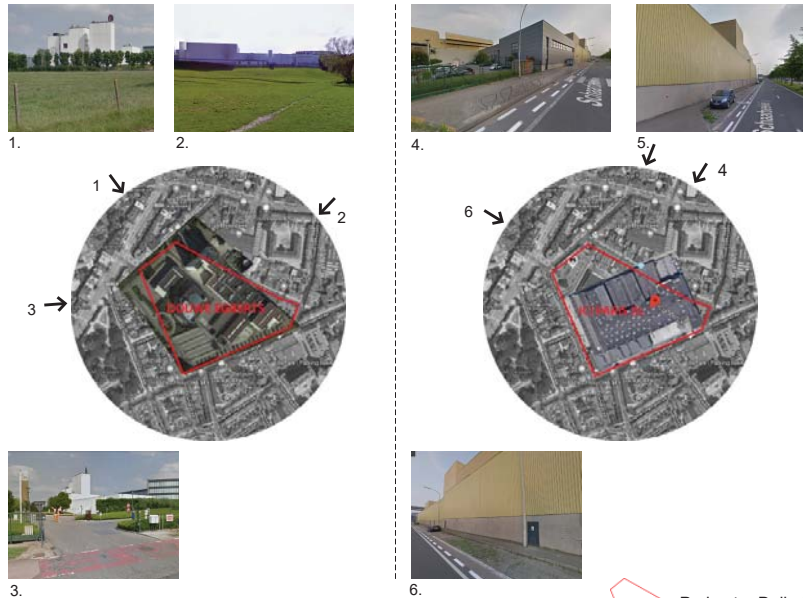
Tijdelijke parkeerplaats voor de bussen van de Mivb - Places de parking temporaires pour les bus de la Stib



Ondergronds metro depot van de Mivb - Dépôt métro souterrain de la Stib

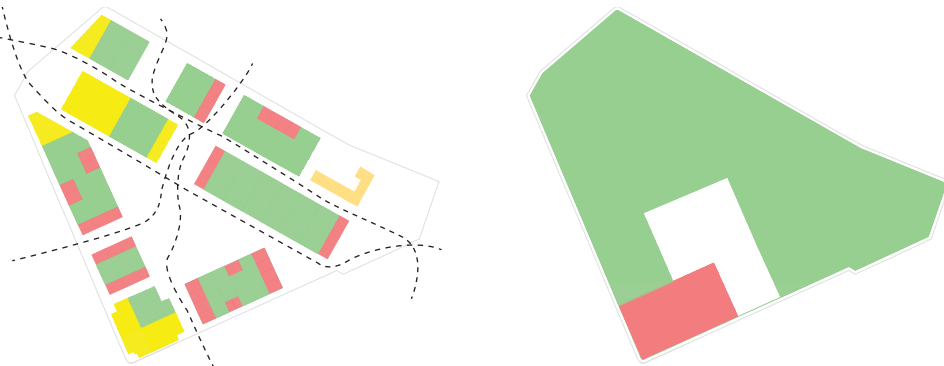
# Specifieke programmering : Groot bedrijf versus combinatie aan groottes van bedrijven (125 m<sup>2</sup> - 2000 m<sup>2</sup>) - Zone 01

## Programmation spécifique : Grande entreprise versus combinaison de différentes tailles d'entreprises (125 m<sup>2</sup> - 2000 m<sup>2</sup>)



Perimeter Delhaize - zone 01  
Perimeter Delhaize - zone 01

Referentiebeelden van typische gevels van grote bedrijven en het gebrek aan interactie met de publieke ruimte + een schaalvergelijking tussen de Delhaize-site zone 01 en twee typische grote bedrijven (Douwe Egberts - Grimbergen en Ici Paris XL - Vilvoorde) - Images de références des façades typiques de grandes entreprises et du manque d'interaction avec l'espace public + une comparaison d'échelle entre le site Delhaize zone 01 et deux grandes entreprises représentatives (Douwe Egberts - Grimbergen et Ici Paris XL - Vilvoorde).



■ Productie - Production  
■ Wonen - Logements

Schema ruimtelijke vergelijking tussen een groot bedrijf en geconcentreerde woningen en een fijnmazige samenstelling en mix van bedrijven en woningen  
Schéma de comparaison spatiale entre une grande entreprise et des logements concentrés et un maillage fin composé d'une mixité d'entreprises et de logements.

Groot : Bpost, Douwe Egberts, Ziegler, Ici Paris xl etc...

Klein : schrijnwerkers, loodgieters, las-ateliers, fietsmakers, meubelmakers, schoenmakers, slotenmakers, herstelateliers, etc..

### 1. Plankader

OGSO- De zonering is een relatief nieuwe zonering en heeft als objectief om de industriële zones die vandaag monofunctioneel zijn om te vormen tot multifunctionele zones.

Met name kunnen in deze gebieden woningen, handelszaken, groothandel en uitrustingen van collectief belang of openbare diensten worden voorzien. Onder voorwaarde dat het project deel uitmaakt van het stedelijk weefsel en de activiteiten verenigbaar zijn met de andere activiteiten en het omliggend stedelijk weefsel.

Een maximale oppervlakte van 2000m<sup>2</sup> industriële activiteit per gebouw is toegestaan. Deze maximumgrens kan verhoogd worden, indien dit socio-economisch kan gemotiveerd worden.

90 % van de grondinname dient bestemd te zijn voor productieactiviteit en geïntegreerde diensten, handels -en groothandelszaken. Minimaal 40% van de oppervlakte moet bestemd worden voor huisvesting.

### 2. De doelstelling om de zones om te vormen tot multifunctionele zone:

De brochure 'PRAS DEMOGRAPHIQUE - Brochure explicative' stipuleert de doelstelling van de zone:

*"Une des principales nouveautés apportées par le PRAS démographique est la création d'un nouveau type de zone, la Zone d'entreprises en milieu urbain (« ZEMU »). La création de cette zone répond à la nécessité d'envisager une mixité fonctionnelle au sein de zones aujourd'hui monofonctionnelles, et en particulier au sein des Zones d'Industrie Urbaine (ZIU)."*

Het voorzien van een rijke mix aan verschillende types bedrijven van verschillende groottes in combinatie met woningen van verschillende groottes en uitrustingen zal een rijkere

Grand : Bpost, Douwe Egberts, Ziegler, Ici Paris xl etc...

Petits : menuisiers, plombiers, ateliers de soudure, réparateurs de vélos, ébénistes, cordonniers, serruriers, ateliers de réparation, etc.

### 1. Cadre réglementaire

ZEMU - La zone est relativement nouveau et son objectif est de transformer les zones industrielles qui sont aujourd'hui monofonctionnelles en zones multifonctionnelles.

Ces zones peuvent notamment être utilisées pour fournir des logements, des commerces de détail, des commerces de gros et des équipements collectifs ou des services publics. A condition que le projet s'inscrive dans le tissu urbain et que les activités soient compatibles avec les autres activités du site et le tissu urbain environnant.

Une surface maximale de 2000 m<sup>2</sup> d'activité productive par bâtiment est autorisée. Cette limite maximale peut être augmentée si des raisons socio-économiques le justifie.

90 % de la superficie occupée doit être destinée à l'activité de production et aux services intégrés, aux entreprises commerciales et aux commerces de gros. Au moins 40 % de la surface de plancher doit être destinée au logement.

### 2. L'objectif est de transformer les zones en zones multifonctionnelles:

La brochure "PRAS DEMOGRAPHIQUE - Brochure explicative" définit l'objectif de la zone :

*"Une des principales nouveautés apportées par le PRAS démographique est la création d'un nouveau type de zone, la Zone d'entreprises en milieu urbain (« ZEMU »). La création de cette zone répond à la nécessité d'envisager une mixité fonctionnelle au sein de zones aujourd'hui monofonctionnelles, et en particulier au sein des Zones d'Industrie Urbaine (ZIU)."*

La combinaison de différents types d'entreprises de tailles différentes avec des maisons de tailles et d'équipements différents permettra d'obtenir un mélange multifonctionnel plus riche que si une

multifunctionele mix opleveren dan wanneer één groot bedrijf moet gecombineerd worden met woningen. Een flexibele structuur die toelaat dat bedrijven kunnen groeien, krimpen of worden overgenomen, zal deze multifunctionele mix nog verder in de hand werken.

### 3. Economische doelstelling: jobcreatie

De brochure 'PRAS DEMOGRAPHIQUE - Brochure explicative' stipuleert:

*"l'implantation d'entreprises de taille réduite qui selon nos études génèrent plus d'emplois au m<sup>2</sup>. La SDRB a d'ailleurs relevé une importante demande de locaux dédiés à des activités économiques d'une surface de 250 à 1.000 m<sup>2</sup>"*

Bijkomend aan het feit dat meer jobs gecreëerd worden per m<sup>2</sup> bij kleine bedrijven schrijft dit concept zich in, in het globale concept waarbij de 'opleidings en werkgelegenheidspool' jobs creëren on site in verschillende (kneelpunt)beroepen. De on site jobcreatie is een win-win voor de bedrijven en de 'opleidings- en werkbegeleidingspool'.

De werkgelegenheidsgraad van de Molenbeekse bevolking tussen 15 en 64 jaar bedraagt slechts 45,3%.

Rekening houdend met de doelstellingen van het plankader (GBP) en de werkgelegenheidsgraad is de de focus op jobcreatie in de nabijheid van het dense stadsweefsel pertinent.

### 4. Doelstelling: stedelijke integratie

#### 4.1. Combinatie wonen - productie

De brochure 'PRAS DEMOGRAPHIQUE - Brochure explicative' stipuleert: *'C'est pourquoi au sein de cette nouvelle zone, la prescription prévoit l'imposition d'un plafond (2.000 m<sup>2</sup> par immeuble) pour les activités économiques. Ce seuil permettra..... d'accueillir plus facilement des activités compatibles avec le logement.'*

Het GBP gaat er aldus vanuit dat kleinere bedrijfseenheden een betere combinatie mogelijk maken met woningen.

#### 4.2. Schaalconflict

Het grote Delhaize bouwblok dat oorspronkelijk in 1876 te velde lag is vandaag helemaal omsingeld door het fijnmazig stedelijk weefsel. Een weefsel dat gekenmerkt wordt door rijwoningen G+1/G+2/G+3 sommigen met ateliers een breedte van ca. 6m. De huidige site vormt vandaag een anomalie in dit stedelijk weefsel.

seule grande entreprise devait être combinée avec des logements. Une structure souple permettant aux entreprises de croître, de se contracter ou d'être rachetées renforcera encore ce mélange multifonctionnel.

### 3. Objectif économique: création d'emplois

La brochure "PRAS DEMOGRAPHIQUE - Brochure explicative" indique :

*"l'implantation d'entreprises de taille réduite qui selon nos études génèrent plus d'emplois au m<sup>2</sup>. La SDRB a d'ailleurs relevé une importante demande de locaux dédiés à des activités économiques d'une surface de 250 à 1.000 m<sup>2</sup>"*

Outre le fait que les petites entreprises créent plus d'emplois par m<sup>2</sup>, ce concept est intégré dans le concept global selon lequel le "pôle formation et emploi" crée des emplois sur place dans diverses professions (goulots d'étranglement). La création d'emplois sur place est une solution gagnante pour les entreprises et le "pool de formation et d'emploi".

Le taux d'emploi de la population de Molenbeek âgée de 15 à 64 ans n'est que de 45,3 %.

Compte tenu des objectifs du cadre réglementaire (PRAS) et du taux d'emploi, il est pertinent de mettre l'accent sur la création d'emplois à proximité du tissu urbain dense.

### 4. Objectif: intégration urbaine

#### 4.1. Combinaison habiter - produire

La brochure "PRAS DEMOGRAPHIQUE - Brochure explicative" stipule: *'C'est pourquoi au sein de cette nouvelle zone, la prescription prévoit l'imposition d'un plafond (2.000 m<sup>2</sup> par immeuble) pour les activités économiques. Ce seuil permettra..... d'accueillir plus facilement des activités compatibles avec le logement.'*

Le PRAS suppose donc que des unités commerciales plus petites permettront une meilleure combinaison avec le logement.

#### 4.2. Conflit d'échelle

Le Delhaize qui était à l'origine sur le terrain en 1876 est aujourd'hui complètement entouré par le tissu urbain finement tissé. Un tissu caractérisé par des maisons mitoyennes R+1/R+2/R+3 dont certaines avec des ateliers d'une largeur d'environ 6m. Le site d'aujourd'hui constitue une anomalie dans ce tissu urbain.

### 4.3. Ondoorwaadbaarheid

Het grote Delhaize blok vormt een ommuurde, ondoorwaadbaar enclave. De site keert zich in zichzelf en pottenkijkers zijn niet toegelaten. De site verhindert verbindingen en vormt een hindernis waar enkel omheen kan gewandeld worden. Dergelijke positie is niet bevorderlijk voor de leefbaarheid van de omliggende buurt, noch van de nieuwe buurt.

Grote (beursgenoteerde) bedrijven hebben vaak productielijnen die niet verstoord mogen worden en moeten rekening houden veiligheidsmaatregelen en procedures, die niet van toepassing zijn op kleinere ondernemingen. In een levendige buurt zijn toegangscontroles, baren, ondoordringbare muren, gesloten gevels,... niet aan te raden. Integendeel kleinere eenheden waarbij een vitrine, een bijhorende winkel, een venster op de productie, fluxen van mensen en goederen per eenheid,... zijn wel aan te raden en vormen het decor van een levendige buurt.

### 5. Doelstelling: verenigbaarheid van de activiteiten

Bij cohabitatie van wonen en industriële activiteiten moet 'hinder' worden vermeden en 'verenigbaarheid' worden verzekerd.

Hinder van de industriële activiteiten ten aanzien van de woonfunctie betreffen voornamelijk geur, geluid, nachtelijke activiteiten en zwaar vrachtverkeer.

Grootschalige industriële functies veroorzaken vaker één of meerdere van deze storende factoren. Werken in shiften en productieprocessen die 24h/24h draaien veroorzaken nachtlawaai. Bij kleine bedrijven is dit heel uitzonderlijk tot niet het geval. Vele productieprocessen veroorzaken ook geuroverlast en vermits de processen in grootschalige bedrijven per definitie vaak op 'productievolume' is gericht, zal dit ook meer (zwaar) transport veroorzaken.

Het vinden van een grootschalige functie die een aanvaardbare hinder veroorzaakt zal de visvijver verkleinen.

Grote (beursgenoteerde) bedrijven moeten voldoen aan veiligheidsvoorschriften en procedures. Een woonfunctie combineren met toegangscontrole en ontoegankelijke zones is moeilijk te organiseren en niet bevorderlijk met een levendige woonbuurt waar men vrij is te gaan en staan waar men wil.

### 4.3. Impénétrabilité

Le Delhaize forme une enclave murée et impénétrable. Le site est introverti et les visiteurs ne sont pas autorisés. Le site empêche les connexions et constitue un obstacle qui ne peut être contourné. Une telle position n'est pas propice à la qualité de vie dans le quartier environnant, ni dans le nouveau quartier.

Les grandes entreprises (cotées en bourse) ont souvent des lignes de production qui ne doivent pas être perturbées et doivent tenir compte des mesures et procédures de sécurité, qui ne s'appliquent pas aux petites entreprises. Dans un quartier animé, il y a des contrôles d'accès, des bars, des murs aveugles, des façades fermées,... ne sont pas recommandés. Au contraire, des unités plus petites avec une vitrine, un magasin associé à une vitrine sur la production, les flux de personnes et de marchandises par unité,... sont recommandés et forment la toile de fond d'un quartier vivant.

### 5. Objectif: compatibilité des activités

En cas de cohabitation d'activités résidentielles et industrielles, les "nuisances" doivent être évitées et la "compatibilité" assurée.

Les nuisances liées aux activités industrielles par rapport aux fonctions résidentielles concernent principalement les odeurs, le bruit, les activités nocturnes et la circulation des poids lourds.

Les fonctions industrielles à grande échelle sont plus souvent à l'origine d'un ou plusieurs de ces facteurs perturbateurs.

Le travail en équipe et les processus de production qui fonctionnent 24h/24h provoquent un bruit nocturne. C'est très exceptionnel ou pas du tout le cas pour les petites entreprises. De nombreux processus de production sont également à l'origine de nuisances olfactives et comme les processus des grandes entreprises sont par définition souvent axés sur le "volume de production", cela entraînera également une augmentation des transports (lourds).

Trouver une fonction à grande échelle qui cause une nuisance acceptable n'est pas évident.

Les grandes entreprises (cotées en bourse) doivent se conformer aux réglementations et procédures de sécurité. Combiner une fonction résidentielle avec un contrôle d'accès et des zones inaccessibles est difficile à organiser et ne favorise pas un quartier résidentiel vivant où les gens sont libres d'aller où ils veulent.

## 6. Doelstelling: marktwaarde en verkoopbaarheid

### 6.1. Grondprijs

De grondprijs is hoog in vergelijking met industriegebieden buiten de stad. Voor kleine bedrijven weegt de grondprijs minder door, zeker indien kleine bedrijven gestapeld worden zoals in het voorliggende voorstel. Om de hoge kostprijs te verantwoorden zou de ligging in de stad daarom een essentiële voorwaarde moeten zijn voor de bedrijven in kwestie. Wat niet vaak het geval is, integendeel. De productie is vaak uit de stad weggetrokken.

### 6.2. Voordelen van de stad

Bij vele bedrijven is de ligging in de stad een struikelblok. Naast de grondprijs is de mobiliteit het grootste probleem. De ligging in de stad wordt een voordeel wanneer de afzetmarkt in de directe omgeving is gesitueerd of wanneer de stad het imago van het merk bepaalt.

Afzetmarkt: schrijnwerkers, aannemers, bakkers, klusjesmannen, loodgieters, lasateliers, fietsmakers, meubelmakers, schoenmakers, slotenmakers, herstelateliers, etc.. zijn diensten die een directe afzetmarkt hebben rond de site en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Imago: Bij sommige bedrijven is de stad geen direct meerwaarde, behalve voor zijn imago. Bijvoorbeeld 'Brompton' gelegen in het hart van stad London gebruikt zijn ligging voor zijn imago van zijn hippe, degelijke stadsfiets. Het ademt het imago uit van de moderne stadsbewoners die zich per plooi-fiets, hoppend tussen de verschillende vervoersmodi, door stad beweegt.

### 6.3. Vraag

Uit de tabel van Citydev blijkt dat de vraag naar ruimtes van 500 m<sup>2</sup> het grootste is.

## 7. Doelstelling: nood aan gevarieerde en lokale economie.

Uit 'Brussels Productive City' - BMA. De beschrijving welk type economie nagestreefd wordt.

*"Which economy for the city? For whom are we actually building? If we make all of these efforts to create space for productive economy within the city, at some point the question must also be raised: what kind of businesses do we actually wish to attract? Which economies do we wish to integrate in the city? And why do we actually want economy*

## 6. Objectif: valeur marchande et commercialisabilité

### 6.1. Prix du terrain

Le prix du terrain est élevé par rapport aux zones industrielles situées en dehors de la ville. Pour les petites entreprises, le prix du terrain pèse moins lourd, surtout si les petites entreprises sont superposées comme dans la présente proposition. Par conséquent, afin de justifier le prix de revient élevé, l'implantation en ville doit être une condition essentielle pour les entreprises en question. Ce n'est pas souvent le cas, au contraire. La production s'est souvent déplacée hors de la ville.

### 6.2. Les avantages de la ville

Pour de nombreuses entreprises, l'emplacement dans la ville est un inconvénient. Outre le prix des terrains, la mobilité est le plus grand problème. La localisation dans la ville devient un avantage lorsque le lieu de vente est situé à proximité immédiate ou lorsque la ville détermine l'image de la marque.

Les marchés: menuisiers, entrepreneurs, boulangers, bricoleurs, plombiers, ateliers de soudure, fabricants de vélos, fabricants de meubles, cordonniers, serruriers, ateliers de réparation, etc. sont des services qui ont un marché direct autour du site et de la Région de Bruxelles-Capitale.

Image : Dans certaines entreprises, la ville n'apporte pas de valeur ajoutée directe, sauf en ce qui concerne son image. Par exemple, "Brompton", situé au cœur de la ville de Londres, utilise son emplacement pour l'image de son vélo urbain solide et branché. Il dégage l'image d'un citoyen moderne se déplaçant dans la ville sur un vélo pliant, utilisant les différents modes de transport.

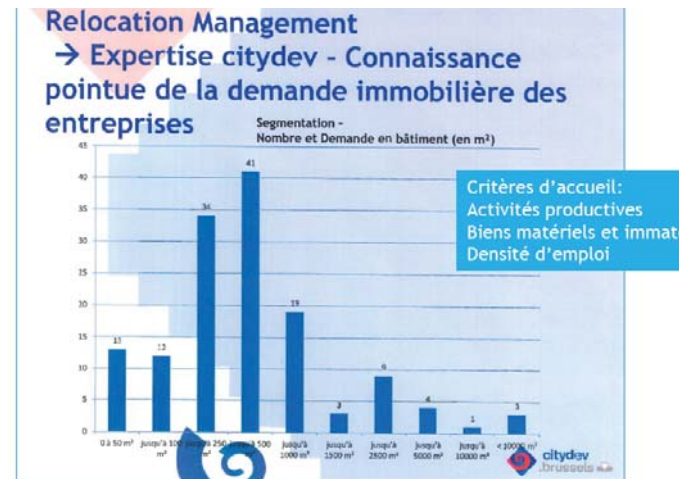
### 6.3. La demande

Le tableau de Citydev montre que la demande d'espaces est la plus grande pour des espaces de 500m<sup>2</sup>.

## 7. Objectif: la nécessité d'une économie variée et locale.

De "Brussels Productive City" - BMA. La description du type d'économie recherchée.

*"Which economy for the city? For whom are we actually building? If we make all of these efforts to create space for productive economy within the city, at some point the question must also be raised:*



Source : chiffres 2017 du Département Commercialisation EE

Fig. Vraag naar vastgoed voor bedrijven - Demande immobilière des entreprises

*in the city? Naturally, we shouldn't bring the steel industry back to the city. Equally, we must avoid a sort of romantic nostalgia which favours the return of preindustrial craftsmanship. There are currently various job profiles in Brussels in the productive economy which are looking for space in the city. The creative manufacturing industry is hip among millennials. Traditional production of customised bikes, fab-labs and craft breweries; these are certainly all welcome in the city – but it doesn't end there. There are also "normal" professions which should be granted space, such as car repairers, building material suppliers or proverbial plumbers. It is just madness that a plumber living in Molenbeek-Saint-Jean needs to start his day by driving to a depot in a business park beyond the Brussels ring road for spare parts, before returning to repair houses back in the city centre. Hardly what you call efficient, ecological and social. The plumber does not need much more than a small depot, workplace or garage and therefore space requirements of such a scale are easily integrated in an urban environment. In the future, it is hoped that the economy will be more equitable, clean and local and therefore have more potential to become urban. It is worth making efforts to set aside physical space for enterprise now, to avoid having regrets later that we wanted The Next Economy but sadly forgot to reserve room for it. It is good to*

*what kind of businesses do we actually wish to attract? Which economies do we wish to integrate in the city? And why do we actually want economy in the city? Naturally, we shouldn't bring the steel industry back to the city. Equally, we must avoid a sort of romantic nostalgia which favours the return of preindustrial craftsmanship. There are currently various job profiles in Brussels in the productive economy which are looking for space in the city. The creative manufacturing industry is hip among millennials. Traditional production of customised bikes, fab-labs and craft breweries; these are certainly all welcome in the city – but it doesn't end there. There are also "normal" professions which should be granted space, such as car repairers, building material suppliers or proverbial plumbers. It is just madness that a plumber living in Molenbeek-Saint-Jean needs to start his day by driving to a depot in a business park beyond the Brussels ring road for spare parts, before returning to repair houses back in the city centre. Hardly what you call efficient, ecological and social. The plumber does not need much more than a small depot, workplace or garage and therefore space requirements of such a scale are easily integrated in an urban environment. In the future, it is hoped that the economy will be more equitable, clean and local and therefore have more potential to become urban. It is worth making efforts to set aside*

*keep productive enterprise in the city for economic, spatial and social reasons. A diversified economy is always more resilient when times are tough. That's why it is good to employ the unskilled, not only in tourism, security, catering or the maintenance of Brussels offices, but also in jobs in industry or logistics. By retaining enterprise it is also possible to maintain the slightly rough but unique character of post-industrial areas, like the canal zone, and thus exploit the authentic and local nature of such places rather than wipe it away. From a social perspective it is also a major asset to have more local employment, amongst other things because it this helps the integration of under-privileged young people. Last but not least, there is also a symbolic dimension: just as we believe that city children must know where milk comes from, our children must also see and understand that things are "manufactured" somewhere by someone and that this creates jobs that we are prepared to feature prominently in our vision of an urban society."*

#### **8. Doelstelling : verkeersleefbaarheid**

Kleinere bedrijven werken veelal met bestelwagens en kleine vrachtwagens. Het aandeel leveringen met grote vrachtwagens is gering.

Bij grote bedrijven ligt dat anders. De productie en de afzetmarkt zijn meestal groter. Dat gaat gepaard met meer en grotere vrachtwagens, die best gekoppeld zijn met autostrades en/of de waterweg.

#### **9. Brandveiligheid**

Voor ateliers die groter zijn dan 500m<sup>2</sup> zijn de eisen met betrekking tot de rookgasafvoer veel groter. De dimensionering van de kanalen en de installaties zijn dermate groot dat ze een impact hebben op de financiële haalbaarheid van het project.

*physical space for enterprise now, to avoid having regrets later that we wanted The Next Economy but sadly forgot to reserve room for it. It is good to keep productive enterprise in the city for economic, spatial and social reasons. A diversified economy is always more resilient when times are tough. That's why it is good to employ the unskilled, not only in tourism, security, catering or the maintenance of Brussels offices, but also in jobs in industry or logistics. By retaining enterprise it is also possible to maintain the slightly rough but unique character of post-industrial areas, like the canal zone, and thus exploit the authentic and local nature of such places rather than wipe it away. From a social perspective it is also a major asset to have more local employment, amongst other things because it this helps the integration of under-privileged young people. Last but not least, there is also a symbolic dimension: just as we believe that city children must know where milk comes from, our children must also see and understand that things are "manufactured" somewhere by someone and that this creates jobs that we are prepared to feature prominently in our vision of an urban society."*

#### **8. Objectif : viabilité du trafic**

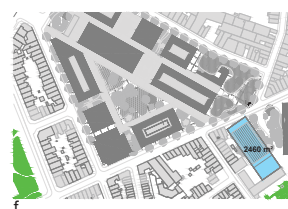
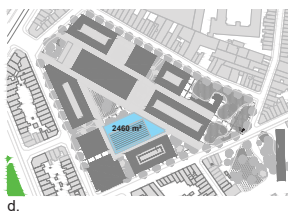
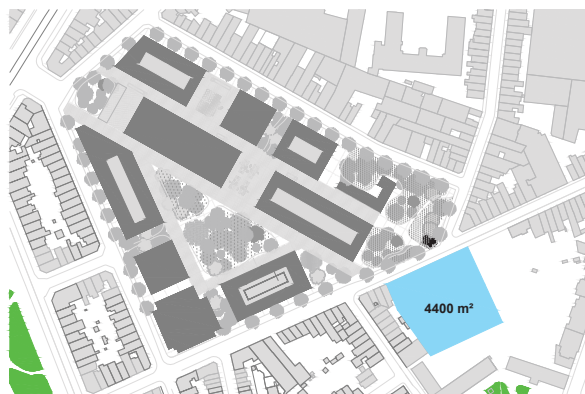
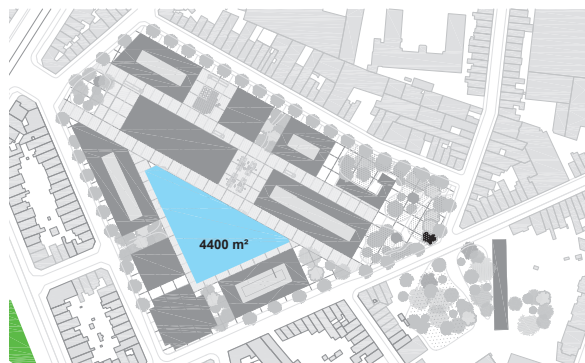
Les petites entreprises travaillent souvent avec des camionnettes de livraison et des petits camions. La proportion de livraisons effectuées avec de gros camions est faible.

C'est différent pour les grandes entreprises. La production et le lieu de vente sont généralement plus importants. Cela s'accompagne de camions plus nombreux et plus grands, qui sont de préférence reliés aux autoroutes et/ou à la voie d'eau.

#### **9. Sécurité incendie**

Pour les ateliers de plus de 500m<sup>2</sup>, les exigences en matière d'extraction de fumée sont beaucoup plus importantes. Les dimensions des conduits et des installations sont tellement importantes qu'elles ont un impact sur la faisabilité financière du projet.

## Specifieke programmering : Aquapark Programmation spécifique : Parc aquatique



## Aquapark

### Programma

Met het verdwijnen van Oceade is het enige aquapark van Brussel verdwenen. Bovendien is er over het hele gebied een tekort aan zwembaden. De gemeente Sint-Jans-Molenbeek wil graag een aquapark ontwikkelen op haar grondgebied. Gezien grote terreinen vandaag schaars zijn vormt de Delhaize-site een te onderzoeken piste om deze functie te herbergen. De bereikbaarheid van dergelijke functie dient optimaal te zijn. De Delhaize-site scoort goed wat bereikbaarheid betreft door haar goede verbindingen met het openbaar vervoersnet. De site is bovendien gelegen in een dichte woonbuurt met veel kinderen die het doelpubliek zijn van de functie. Bij het zwembad kan ook een brasserie voorzien die toegankelijk is voor het grote publiek. Uit een studie van SAU blijkt dat de functie zonder overheidssteun kan ontwikkeld worden en zelfbedruipend kan zijn.

Het programma bedraagt 4.400m<sup>2</sup> en werd in eerste instantie voorzien in de ontwikkeling rond het Weststation. De schaal van dergelijk project is groot en dominant. Om de schaal te vatten op de beide Delhaize sites (zone 01 en 02) zijn de figuren a en b verhelderd. (zie volgende pagina)

### Mogelijke inplantingen

In de scenario's (c,d,e en f) wordt voorgesteld om de footprint van het gebouw te reduceren door functies zoals kleedkamers, technische ruimtes, cafetaria, onthaal, ... te stapelen. (zie schema)

Bijkomend kan het interessant zijn om het zwembad op het dak van een productieve ruimte te voorzien zodat het de functie de ontwikkeling van de productieve activiteit minder hindert en er mogelijk energetische uitwisselingen mogelijk zijn tussen het zwembad en de productieruimte (restwarmte - cf zwembad abattoir).

Deze oplossing houdt een hogere bouwkost in waar geen rekening mee werd gehouden in de Aquapark-studie van SAU.

### Advies

In de dubbele afweging site en buurt heeft de aquapark-functie weinig versterkende linken met de andere uitgangspunten en ambities die worden beoogd in het basisconcept: tewerkstelling, opleiding, leefbare, sociale en duurzame buurt.

## Parc aquatique

### Programme

Avec la disparition d'Océade, le seul aquaparc de Bruxelles a disparu. De plus, il y a une manque de piscines dans toute la région. La commune de Molenbeek-Saint-Jean souhaite développer un parc aquatique sur son territoire. Étant donné que les terrains avec des grandes surfaces sont rares aujourd'hui, le site Delhaize est une piste à étudier pour héberger cette fonction. L'accessibilité d'une telle fonction doit être optimale et c'est le cas sur le site de Delhaize en raison de ses très bonnes liaisons avec le réseau de transports publics.

Le site est situé dans un quartier résidentiel dense avec de nombreux enfants qui sont le public cible pour la fonction. Le projet de piscine pourrait abriter une brasserie qui serait ouverte au grand public. Une étude de SAU montre que la fonction peut être développée sans financement du gouvernement.

Le programme est de 4 400 m<sup>2</sup> et a été initialement prévu pour le développement autour de la gare de l'Ouest. L'ampleur d'un tel projet est large et dominante. Les schémas a et b démontrent l'échelle et l'impact du projet dans les sites Delhaize (zone 01 et 02).

### Implantations possibles

Dans les scénarios (c, d, e et f) il est proposé de réduire l'empreinte du bâtiment en empilant des fonctions telles que vestiaires, locaux techniques, cafétéria, réception, ... (voir schéma)

De plus, il peut être intéressant de placer la piscine sur le toit d'un espace de production afin que la fonction soit moins gênante pour le développement de l'activité productive et que des échanges d'énergie soient possibles entre la piscine et l'espace de production (chaleur résiduelle - cf. piscine abattoir).

Cette solution implique un coût de construction plus élevé qui n'a pas été pris en compte dans l'étude Aquapark de SAU.

### Conseils

Dans la double considération du site et du quartier, un parc aquatique a peu de liens avec les autres points de départ et ambitions envisagés dans le concept de base : emploi, éducation, quartier agréable à vivre, social et durable.



- Tewerkstelling en opleiding : De jobcreatie (\*) en de creatie van toegevoegde waarde bij een zwembad zijn beperkt in vergelijking tot de beoogde maakindustrie op de site. Ook de opleiding die gepaard gaat met productieve activiteiten, het aanleren van een ambacht, is belangrijk in de strijd tegen de hoge werkloosheidsgraad van de buurt.
- Leefbare en sociale buurt: Het aquapark wordt voorzien in een fijnmazige buurt waarbij het de intentie is om de sociale weefsels te creëren en bestaande weefsels versterken. Een aquapark dat de intentie heeft om mensen aan te trekken uit het hele BHG en slechts voor sporadische bezoeken, zal slechts beperkt inspelen op deze doelstelling.
- Duurzame buurt: Door zijn omvang gaat het aquapark ten koste van andere functies (ateliers, woningen, voorzieningen) of ten koste van de groene ruimte. In het laatste geval is moeilijk om nog kwalitatief groen te voorzien.

De reële nood aan publieke zwembaden van het BHG is op deze plek iets minder prangend gezien een olympisch zwembad gelegen is op 200 m en de nood vooral het schoolzwemmen betreft. (Ref. Océade was beperkt toegankelijk voor scholen tijdens daluren). Bovendien zal een aquapark de nood aan toegankelijke zwembaden niet verhelpen aangezien de toegangsprijs vele malen hoger ligt bij een aquapark indien de overheid niet (fors) intervineert in de prijs. (Ref. Océade € 19/kind - € 22/volwassene, Ref. Rozenbroeken € 8,2/kind - € 11/volwassene, Ref. Louis Namèche € 4/kind - € 5/volwassene).

Positief in de afweging is de creatie van een recreatieve trekpleister die zijn succes bij de Brussels jeugd bewezen heeft.

Specifiek voor de zones:

zone 01 - De ontwikkeling van de productieve ruimtes en/of de het streven naar een groene wijk komen in conflict met de ruimtelijke impact van het aquapark - programma. Alsook het streven naar permeabiliteit van de site en het creëren van een fijnmazig netwerk. Het programma is zowel ruimtelijk als programmatorisch zeer dominant.

Zone 02 - Het sterk gemengde gebied en de directe link met het Beekkant station is iets beter geschikt om het programma onder te brengen. De schaduw die de torens werpen is bovendien compatibel met de functie. Maar ook hier is de schaal een struikelblok indien men een park- en biodiversiteitslink wil maken met het Beekkantpark.

(\*) Ref. Aquapark 'Rozenbroeken' 58 VTE

- Emploi et formation : la création d'emplois (\*) et la création de plus-value avec une piscine sont limitées par rapport aux ateliers de production prévus sur le site. La formation associée aux activités productives, l'apprentissage d'un métier, est également importante dans la lutte contre le taux de chômage élevé du quartier.
- Quartier agréable à vivre et social : le parc aquatique sera aménagé dans un quartier finement maillé où l'intention est de créer des liens sociaux et de renforcer ceux qui existent déjà. Un parc aquatique qui a l'intention d'attirer des gens de toute la RBC et uniquement pour des visites ponctuelles ne répondra que dans une faible mesure à cet objectif.
- Quartier durable : En raison de sa taille, le parc aquatique se fait au détriment d'autres fonctions (ateliers, logement, équipement) ou au détriment de l'espace vert. Dans ce dernier cas, il est difficile de concevoir des espaces verts de qualité.

Le besoin réel de piscines publiques du RBC est un peu moins pressant à cet emplacement puisqu'une piscine olympique se trouve à 200 m de là et le besoin est principalement un besoin de piscines pour les écoles. (Ref. Océade était ouvert de façon limitée pendant les heures creuses). De plus, un parc aquatique ne résoudra pas le besoin de piscines puisque le prix de revient est beaucoup plus élevé avec un parc aquatique si le gouvernement n'intervient pas (de manière significative) dans le prix d'entrée. (Réf. Océade € 19/enfant - € 22/adulte, Rozenbroeken € 8,2/enfant - € 11/adulte, Louis Namèche € 4/enfant - € 5/adulte).

Positif est la création d'une attraction récréative qui a prouvé son succès auprès de la jeunesse bruxelloise.

En particulier pour les zones :

zone 01 - Le développement d'espaces productifs et/ou la recherche d'un quartier vert entrent en conflit avec l'impact spatial du programme de parc aquatique. Ainsi que la perméabilité du site et la création d'un réseau dense. Le programme est très dominant, tant sur le plan spatial que sur le plan programmatique.

Zone 02 - La zone fortement mixte et la liaison directe avec la gare de Beekkant sont légèrement mieux adaptées pour accueillir le programme. L'ombre projetée par les tours est également compatible avec la fonction. Mais ici aussi, l'échelle est un problème si l'on veut faire un lien entre le parc du site, la biodiversité et le parc de Beekkant.

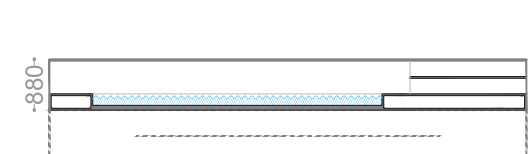
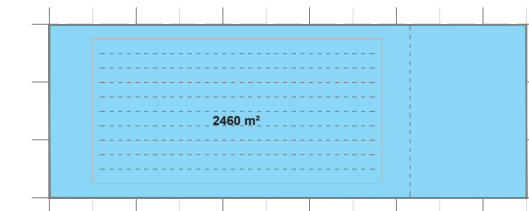
(\*) Ref. Parc Aquatique 'Rozenbroeken' 58 VTE



Zwembad Domaine des Ormes - Piscine Domaine des Ormes



Referentiebeeld Abattoir - Référence Abattoir



Schema stapelen van programma - Schéma de superposition du programme

## Specifieke programmering : Internationaal centrum voor de creatie van cirkuskunsten Programmation spécifique : Centre International de Création des Arts du Cirque

### Internationaal centrum voor de creatie van de cirkuskunsten:

De populariteit van het circus is in stijgende lijn. Niet enkel België, ook in het buitenland, is een circussite een sociale en culturele meerwaarde voor de stad.

*Perspective.brussels : La Cité du Cirque peut constituer un projet régional ambitieux, tant par son positionnement de lieu de vie, de travail, de création, de rencontres et d'échanges en même temps, et par le fait qu'il vient faire le trait d'union entre différentes communautés, différentes pratiques artistiques, culturelles et sportives et différents objectifs (éducation, diffusion, création, ...).*

*Un projet de ce type pour Bruxelles viendrait répondre aux besoins du réseau circassien, fort présent sur le territoire, tant dans la pratique de cet art que dans sa diffusion. Cet équipement d'ampleur métropolitaine est une belle opportunité pour offrir au quartier de la Gare de l'Ouest une infrastructure, à la fois culturelle et d'éducation, à destination de tout public.*

De vereniging "L'espace catastrophe" is op zoek naar een nieuwe locatie in Brussel.

Ze organiseren opleidingen, creëren stukken en verspreiden de cirkuskunsten.

Er werden al verschillende festivals georganiseerd, waaronder het UP! - festival. Dit festival wordt beschouwd als een belangrijk evenement binnen het hedendaagse circus.

Afhankelijk van de projecten werkt de vereniging ook samen met andere culturele instellingen, met name 'Maison du Peuple', de 'Pianofabriek', 'Théâtre Varia', 'Théâtre National', enz.

Momenteel bezetten ze een oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> in de voormalige koelkelders van Sint-Gillis.

Om hun activiteiten comfortabeler te ontwikkelen, zijn er een minimum en maximum programma ontwikkeld die bestaan enerzijds uit 2 studio's met plafondhoogtes van 9m en 13m. En anderzijds uit aangrenzende studioruimten - kleedkamers, technische ruimtes, opslagruimten, werkplaatsen, kantoren, vergaderzalen, cafetaria en kunstenaarsaccommodatie.

### Centre International de Création des Arts du Cirque

La popularité du cirque est en augmentation. Non seulement en Belgique, mais aussi à l'étranger, un cirque est une valeur ajoutée sociale et culturelle pour la ville.

*Perspective.brussels : La Cité du Cirque peut constituer un projet régional ambitieux, tant par son positionnement de lieu de vie, de travail, de création, de rencontres et d'échanges en même temps, et par le fait qu'il vient faire le trait d'union entre différentes communautés, différentes pratiques artistiques, culturelles et sportives et différents objectifs (éducation, diffusion, création, ...).*

*Un projet de ce type pour Bruxelles viendrait répondre aux besoins du réseau circassien, fort présent sur le territoire, tant dans la pratique de cet art que dans sa diffusion. Cet équipement d'ampleur métropolitaine est une belle opportunité pour offrir au quartier de la Gare de l'Ouest une infrastructure, à la fois culturelle et d'éducation, à destination de tout public.*

L'association "L'espace catastrophe" recherche actuellement un nouvel espace à Bruxelles. Cette association met en place des actions en faveur de la création, de l'apprentissage et la diffusion des arts du cirque. Leur travail a permis le développement de plusieurs festivals, notamment le Festival UP!, qui est aujourd'hui considéré comme une manifestation majeure au niveau du Cirque contemporain. En fonction des projets, l'association collabore aussi avec d'autres structures culturelles, notamment la Maison du Peuple, la Pianofabriek, le Théâtre Varia, le Théâtre National, etc. Actuellement, ils occupent une surface de 1000 m<sup>2</sup> dans les anciennes glacières de St-Gilles.

Afin de rendre leurs activités plus confortables, un programme minimum et maximum a été développé, composé de 2 studios avec des hauteurs sous plafond de 9m et 13m. D'autre part, des salles complémentaires sont nécessaires - vestiaires, locaux techniques, entrepôts, ateliers, bureaux, salles de réunion, cafétéria et logements d'artistes.



Fig. Festival UP! - Circus in de publieke ruimte - Festival UP! Cirque dans l'espace public

## Jobcreatie

De vereniging stelt moment 9 personen te werk. Deze vaste werknemers worden aangevuld met een aantal partners of tijdelijke contracten die voornamelijk uit artiesten bestaan. In de toekomst zou de vereniging uitbreiden met 10 nieuwe jobs, waardoor het team uit 19 personen zou bestaan. (17 voltijdse krachten en 2 halftijdse krachten).

## Mogelijke inplantingen en advies

### Zone 01

Het parkeergebouw in zone 01 zou aan deze vraag kunnen voldoen. In dat geval zouden de twee studio's zich in een nieuw bijgebouw bevinden, verbonden met het huidige gebouw op de begane grond en op de bovenste verdieping. De andere ruimtes worden voorzien in de bestaande structuur. De functies communiceren visueel en ruimtelijk met elkaar via een centraal atrium. Het programma werkt goed in het gebouw, maar de economische voordelen zijn minder interessant dan bij een bezetting van een functie die beter aansluit bij de behoeften van de OGSO.

### Zone 02

Zone 02, zou ook deze nieuwe functie kunnen huisvesten. Vermits de functie een collectieve en verenigende kracht heeft past dit goed bij het nieuw aan te trekken publieke programma. De wisselwerking tussen de publieke ruimte en circusactiviteiten kan interessant zijn om te enten op de nieuwe zachte as en om de desolate ruimte op te laden.

## Création d'emplois

L'association emploie actuellement 9 personnes de manière permanente. À cette équipe fixe, il faut ajouter un certain nombre de partenaires, indépendants ou à contrats déterminés, artistes pour la plupart. À l'avenir, l'association prévoit l'élargissement des postes actuels et l'engagement de 10 nouveaux postes, portant l'équipe permanente à 19 personnes (17 temps pleins & 2 mi-temps).

## Implantations possibles et conseil

### Zone 01

Le bâtiment du parking de la zone 01 pourrait répondre à cette demande. Les deux studios prennent place dans une nouvelle construction annexe reliée au bâtiment actuel au rez-de-chaussée et au dernier étage. Les espaces complémentaires prennent place dans la structure existante. Toutes ces fonctions communiquent à travers un atrium central. Cet équipement fonctionne bien dans le bâtiment, mais les retombées économiques sont moins intéressantes qu'avec une occupation d'une fonction plus complémentaire aux besoins de la ZEMU.

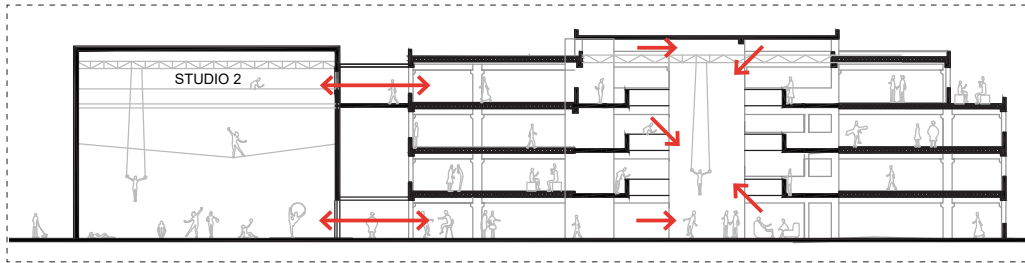
### Zone 02

La zone 02, qui comprend une forte mixité, pourrait également accueillir cette nouvelle fonction. Ce nouveau lieu deviendrait un espace collectif et rassembleur pour le quartier. Les communications entre l'espace public et les activités du cirque seraient intéressantes. Cette fonction se greffe à l'axe doux qui traverse la zone et permet de transformer cet espace inerte en un lieu d'activité urbaine.

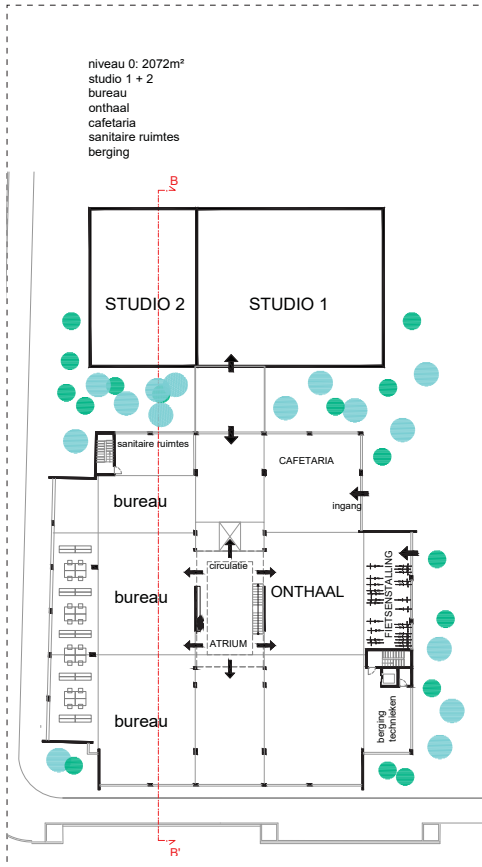
CIRK > Nouveau projet [2019]	Dimensions idéales		Surfaces MINI	Surfaces MAXI
	Fonctions	Au sol		
<b>ESPACES INTERIEURS</b>				
Grand Studio Création/Diffusion	25 x 25	12/13	500	750
Petit Studio Création/Diffusion	15 x 25	8/10	300	450
Espace chauffements artistes	6 x 8	5/6	40	80
Loges & sanitaires artistes (wc+douches)		***	80	150
Atelier son/lumières		***	80	150
Stock matériel scénique		4/5	300	400
Espace costumes & buanderie		***	50	100
Bureau équipe technique		***	25	50
Studio Training	20 x 30	12/13	500	750
Studio Formations 1	10 x 12	6/8	100	150
Studio Formations 2	10 x 12	4/5	100	150
Studio Formations 3	10 x 12	4/5	100	150
Stock & rangements		4/5	100	150
Salle musculation		***	60	100
Sanitaires utilisateurs/artistes (douches/wc)		***	100	200
Sauna + espace repos		***	40	60
Vestiaires utilisateurs/artistes		***	100	200
Infirmierie		***	10	15
Bureaux équipe administrative		***	180	250
Bureaux co-working		***	80	150
Kitchenette		***	25	40
Salle de réunion 1		***	30	60
Salle de réunion 2		***	60	120
Centre de ressources / documentation / vidéo		***	40	60
Desk accueil / billetterie		***	40	100
Cafétéria/Bar/Restaurant		4/5	250	500
Sanitaires public		***	60	80
Cuisines		***	80	120
Espace hébergement		***	300	500
Studio/concierge		***	60	100
Circulations & locaux techniques (8% des surfaces)		***	303	491
			<b>4 093</b>	<b>6 626</b>
<b>ESPACES EXTERIEURS</b>				
Création en espace public & Arts urbains	20 x 30	***	500	1 000
Espace chapiteaux	35 x 35	***	1 000	1 500
Espace habitats légers	12 x 25	***	250	350
Parkings 50 places ou +	***	***	1 000	1 500
			<b>3 790</b>	<b>6 135</b>

Tabel met oppervlakten voor het Cirk project. Bron: BMA  
Tableau surfaces pour le projet Cirk. Source: BMA.

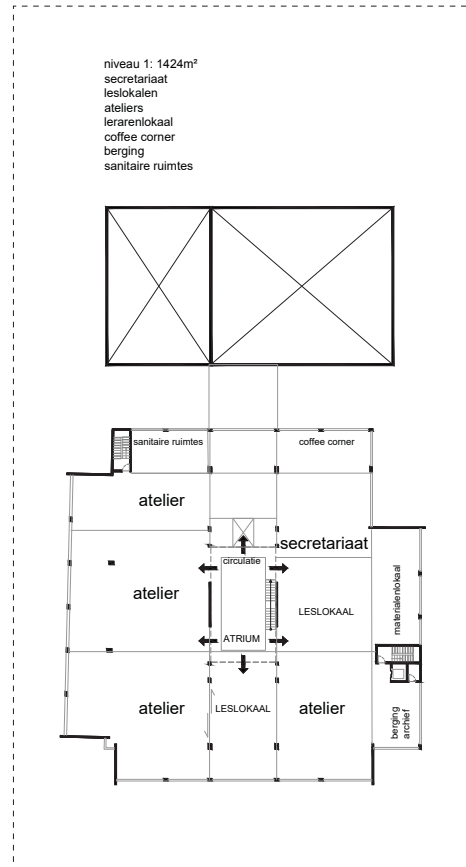
# Voorstel inplanting op zone 01 - Proposition d'implantation dans zone 01



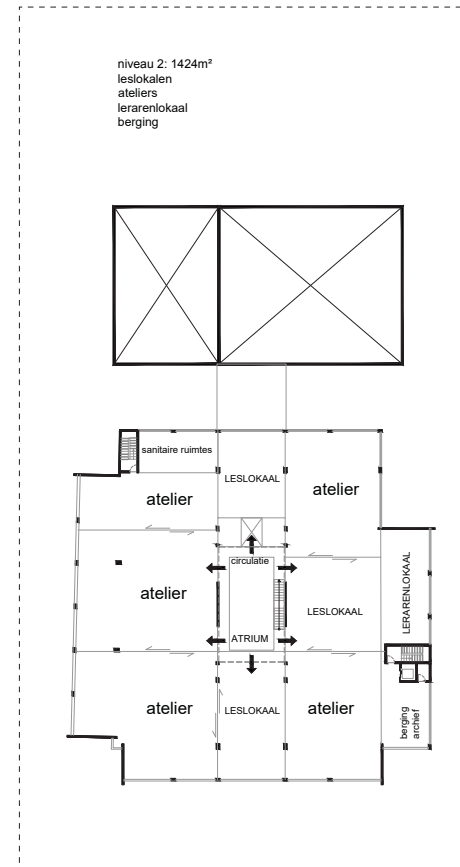
Schema snede - Coupe schématique



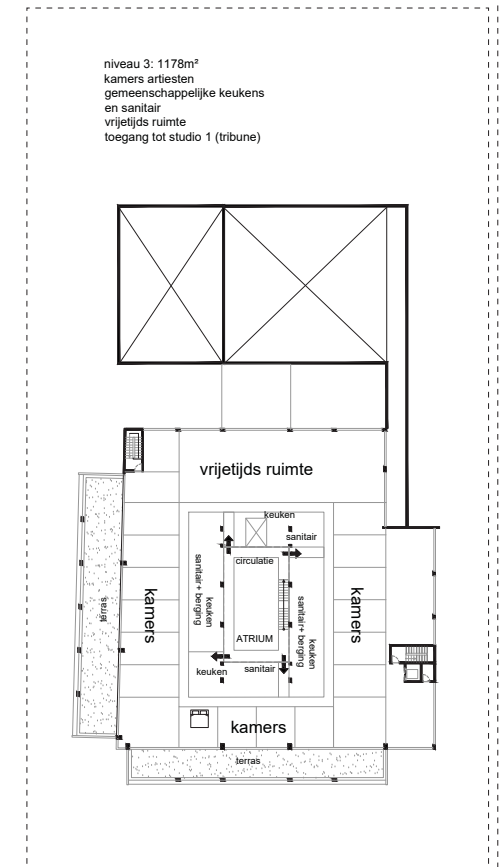
Grondplan gelijkvloers - Plan rez-de-chaussée



Grondplan verdieping 01 - Plan étage 01

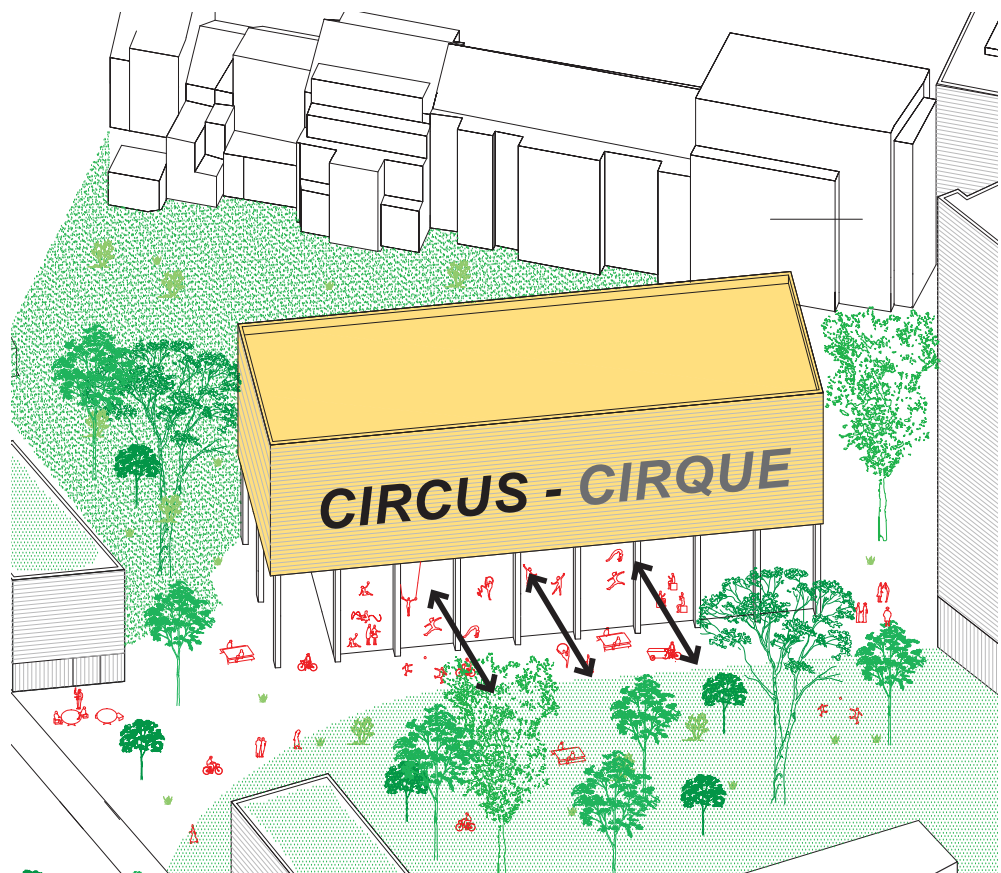


Grondplan verdieping 02 - Plan étage 02



Grondplan verdieping 03 - Plan étage 03

# Voorstel inplanting op zone 02 - Proposition d'implantation dans zone 02



Schema circus op zone 02 - Schéma cirque sur la zone 02

## 3.4. Invarianten - Aanbevelingen

### 3.4.1. Invarianten

1. **Aantrekkelijke koppen en polen** met een eigen identiteit als stedenbouwkundige strategie

2. **Omvormen van het parkeergebouw** en het voorzien van een publieke voorziening in het gebouw.

### 3.4.2. Aanbevelingen

1. Het minimum van **40% woningen** wordt zoveel mogelijk benaderd.

2. **Voorzien van woonwerkhuistypologiën** die inzetten op de fijnmazige mix.

3. **Voorzien van modulariteit, flexibiliteit en scala aan bedrijven:** Een modulair systeem op basis van een grid met beoogde units van ongeveer 125 m<sup>2</sup> groot en gecombineerd tot 2000 m<sup>2</sup>.

4. **Voorzien van een levendige plint** op de gelijkvloers:

- Vastleggen van een minimaal **aantal vitrines**. bv. 50 % van de gevel op de gelijkvloers
- Voorzien van een **mix aan functies** op de gelijkvloers en goed verspreid over de site
- Bevorderen van **gemeenschappelijke laad- en loszones** en vermijden van aparte laadkaaien en sectionaal poorten per atelier.
- Het voorzien van een **mix aan typologiën**.

5. **Intergenerationeel bouwen** aan de hand van kleine wooneenheden die verspreid worden voorzien en gekoppeld kunnen worden aan grotere wooneenheden. Het zijn de zogenaamde 'kruimels' of kleine wooneenheden die flexibiliteit toelaten.

6. Voorzien van **participatieve keukens** die verspreid worden over de site en die als vonken werken om de sociale cohesie te stimuleren

## 3.4. Invariants - Recommandations

### 3.4.1. Invariants

1. **Concevoir des "têtes et pôles"** attractifs avec une identité propre comme stratégie urbanistique

2. **Transformer le bâtiment de parking** afin d'y prévoir de l'équipement public.

### 3.4.2. Recommandations

1. Ne pas s'écarter trop du minimum réglementaire de **40% de logement**

2. **Prévoir des typologies logement-atelier** qui visent un mix de mailles fines

3. **Prévoir de la modularité, de la flexibilité et de la diversité des entreprises:** Un système modulaire basé sur une grille avec des unités cibles d'environ 125 m<sup>2</sup> qui peuvent être combinées pour former des unités de 2000 m<sup>2</sup>

4. **Prévoir un socle vivant** au rez-de-chaussée:

- Déterminer un **nombre minimum de vitrines**, par ex. 50 % de la façade au rez-de-chaussée.
- Prévoir un **mélange de fonctions au rez-de-chaussée** et bien distribuées sur le site
- Favoriser **des zones communes de chargement/déchargement** et éviter les quais de déchargement/portes sectionnelles par atelier donnant directement sur les axes doux.
- Prévoir un **mélange de typologies**.

5. Favoriser la **construction intergénérationnelle** sur base de petites unités qui sont dispersées sur le site et qui peuvent être liées aux plus grandes unités. C'est ce qu'on appelle les «miettes» ou petites unités de logement qui permettent la flexibilité.

6. Concevoir des **cuisines participatives** réparties sur le site qui stimulent la cohésion sociale comme des étincelles.

### 7. Publieke voorzieningen:

Gebruikmakend van deze grootschalige ontwikkeling om in een dens stedelijk weefsel een gewestelijke voorziening in te voorzien. Volgende voorzieningen werden aan een eerste analyse onderworpen:

7.1. **'Actiris'** is een bevoorrechte partner en het programma past in het parkeergebouw

7.2. **'Hotel beheerd door vluchtelingen en/of kwetsbare groepen'**. Verder te onderzoeken en desgevallend te voorzien in zone 02.

7.3. **'Mivb'** tijdelijk gebruik mogelijk op zone 01 en 02 - definitief gebruik is verder te onderzoeken naar technische haalbaarheid en planning.

7.4. **'Aquapark'** De functie biedt weinig synergie met de nieuwe ontwikkeling en de buurt.

7.5. **'Interregionaal centrum voor de creatie van de circuskunsten'**: mogelijk op zone 01 maar bij voorkeur in zone 02 indien dit programma wordt voorzien.

### 7. Equipements:

Profiter du développement de ce site important en tissu dense pour implanter un équipement d'ampleur régionale. Les équipements suivants ont fait l'objet d'une première analyse:

7.1. **'Actiris'** est un partenaire privilégié et le programme peut s'inscrire dans le bâtiment parking

7.2. **Hôtel géré par des réfugiés et/ou des groupes vulnérables**. À explorer et, si intéressant, implanter dans la zone 02.

7.3. **Stib** utilisation temporairement possible - recherche sur la faisabilité technique et la cohérence avec le planning.

7.4. **Aquapark** : La fonction offre peu de synergie avec le nouveau développement..

7.5. **'Centre International de Création des Arts du Cirque'** : Possible sur la zone 01 mais de préférence dans la zone 02 si le programme est ajouté sur le site.

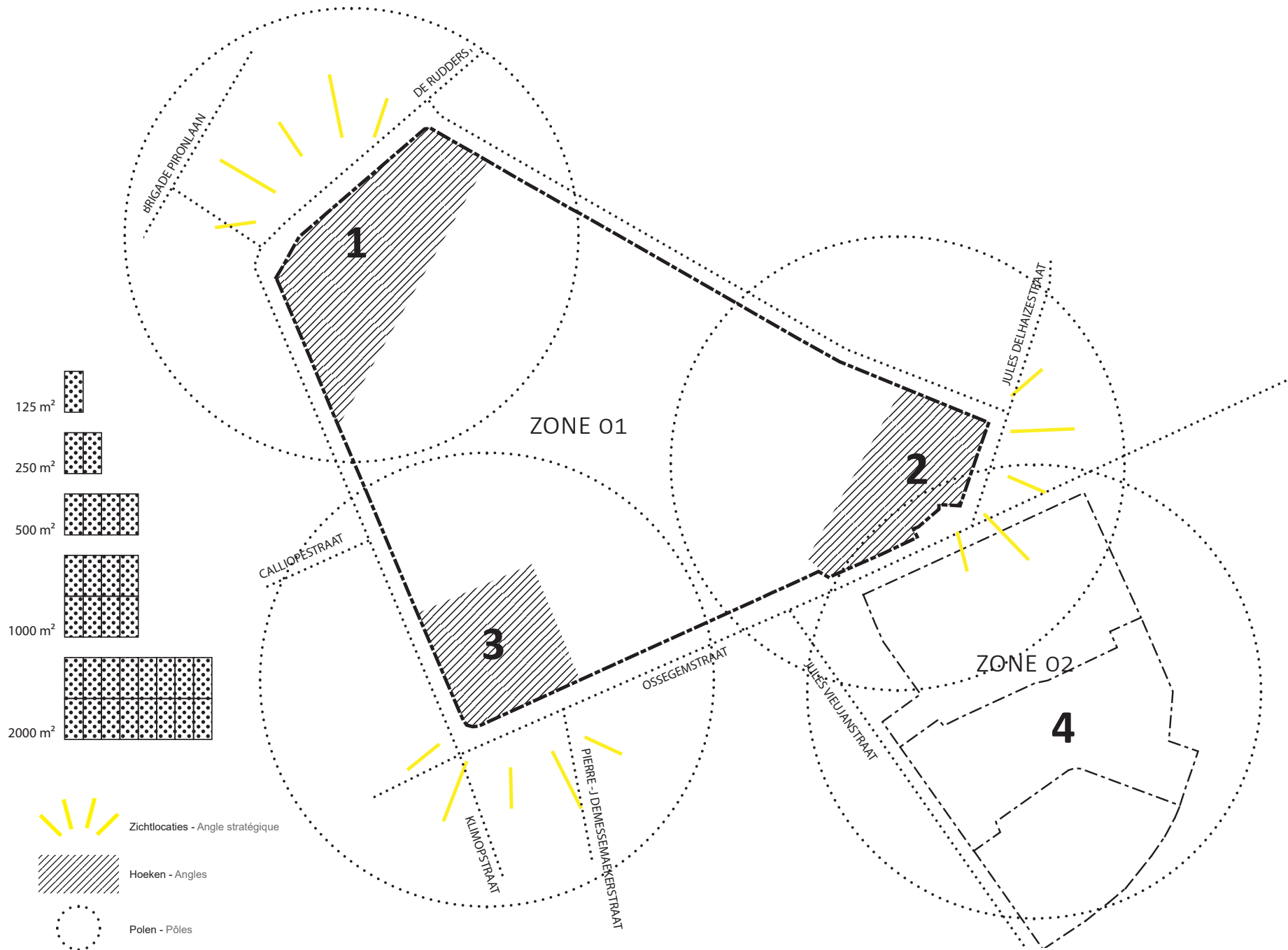
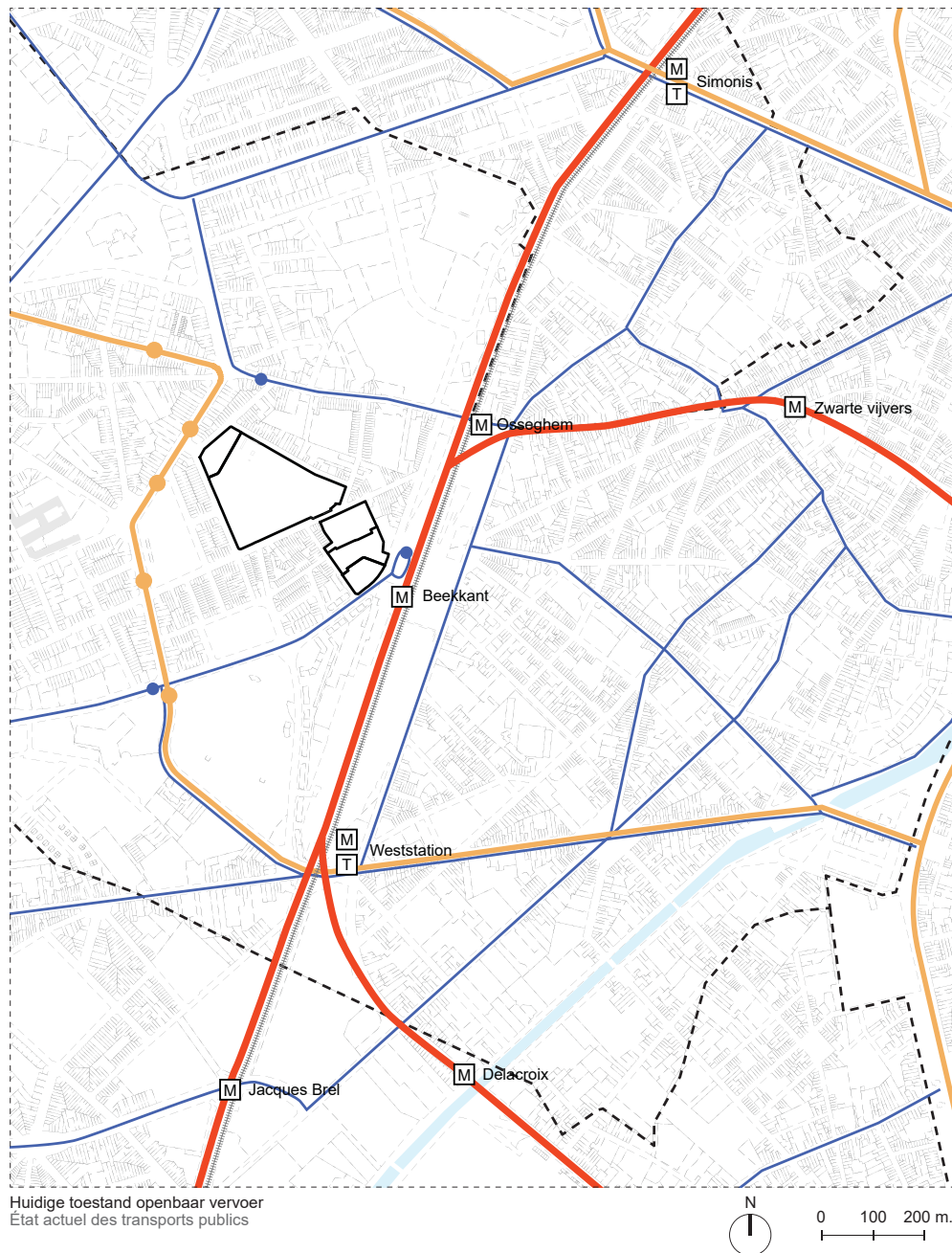


Fig. Strategische hoeken - Angles stratégiques

## 04/ MOBILITEIT 04/ MOBILITÉ



## 4.1. Situering

De Delhaizesite is bijzonder goed ontsloten met het openbaar vervoer. Zone 02 ligt vlak aan metro Beekkant. Het is een overstapstation tussen de metrolijnen 1,2,5 en 6. Op amper 6 minuten reis je van Beekkant naar Brouckère en op 8 minuten sta je in Brussel-Centraal. Met een metrohalte, bushalte (lijnen 87, 129 en 620), Villostation en taxiplaatsen is Beekkant een belangrijke mobiliteitshub. Ook zone 01 ligt op wandelafstand van deze hub en heeft met tramhalte Karreveld ook een tramlijn aan haar deur, nl. lijn 82 van Sint-Agatha-Berchem naar Drogenbos die onderweg het Weststation en Zuidstation passeert.

Het Weststation ligt vlakbij en zal in de toekomst een belangrijke multimodale pool worden door de uitbouw van het GEN-netwerk. Met de metro, tram, bus of fiets ben je snel verbonden met de noord-zuid treinas.

Twee regionale fietsassen (112 en 146) passeren in de nabijheid van de site.

De Delhaizesite ligt in een dense woonbuurt met veel parken, sportinfrastructuur, scholen,... De rijbaan is meestal vrij breed, dubbelrichting en zone 50. Er is een nood aan fietspaden, veilige oversteekplaatsen, snelheidsremmende inrichting, zone 30,... om de leefbaarheid van de buurt te verhogen.

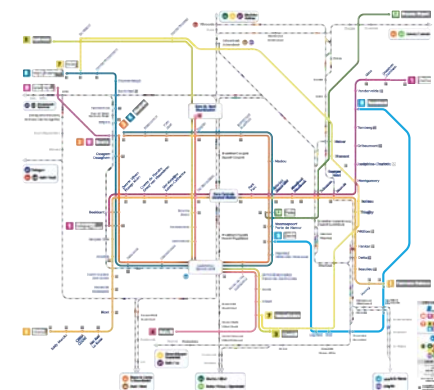
## 4.1. Situation

Le site Delhaize est particulièrement bien accessible via les transports en commun. La zone 02 est proche de la station de métro Beekkant, une station de correspondance entre les lignes 1, 2, 5 et 6. Au départ de Beekkant, les usagers peuvent rejoindre De Brouckère en seulement 6 minutes, et la gare Bruxelles-Central en 8 minutes. Avec le métro, un arrêt de bus (lignes 87, 129 et 620), une station Villo et des stationnements pour taxis, Beekkant constitue un carrefour important en matière de mobilité. La zone 01 est également à courte distance de marche de ce hub. L'arrêt Karreveld, tout proche, permet en outre une connexion avec la ligne de tram 82, qui relie Berchem-Sainte-Agathe à Drogenbos via les gares de l'Ouest et du Midi.

La Gare de l'Ouest se situe également à proximité, elle deviendra un important pôle multimodal dans le futur grâce à l'expansion du réseau RER. À l'aide du métro, du tramway, des bus ou du vélo, l'on est plus rapidement connecté à l'axe ferroviaire Nord-Midi.

Deux axes cyclables régionaux (112 et 146) passent à proximité du site

Le site Delhaize s'étend dans un quartier résidentiel doté de nombreux parcs, d'infrastructures sportives, d'écoles... Les axes routiers sont généralement assez larges et à double sens, principalement en zone 50 km/h. Il apparaît cependant nécessaire d'augmenter la qualité de vie dans le quartier, entre autres en y installant davantage de pistes cyclables, de passages sécurisés, de dispositifs ralentisseurs et de zone 30.



Plan metro en train - Plan de métros et de trains



### Logistieke ontsluiting

De site wordt momenteel logistiek ontsloten vanuit de Ossegemstraat (1). Vrachtwagens rijden hier voorwaarts door een poort, keren op de site en rijden er terug voorwaarts uit. Deze ontsluiting is bereikbaar via de woonbuurt. De supermarkt heeft een aparte laadkaai voor vrachtwagens op de hoek van de de Rudderstraat en de Jean-Baptiste Janssenstraat (2). Deze ontsluiting is problematischer door de beperkte manoeuvreerruimte in smalle woonstraten. Bovendien moeten de vrachtwagens achterwaarts de poort binnenrijden, wat voor gevaarlijke situaties kan zorgen. Een herziening van de logistieke ontsluiting zou de buurt ontlasten en de leefbaarheid verhogen.

### Accès logistique

Le site est actuellement accessible sur le plan logistique depuis la rue Osseghem (1). Les camions y accèdent par un portail, tournent sur le site avant de reprendre la route. Cet accès est accessible via le quartier résidentiel. Le supermarché dispose d'un quai de chargement séparé pour les camions au coin des rues De Rudder et Jean-Baptiste Janssen (2). Cet accès est plus problématique en raison de l'espace de manœuvre limité dans les rues résidentielles étroites. En outre, les camions doivent reculer dans le portail, ce qui peut mener à des situations dangereuses. Une révision de l'accès logistique soulagerait le quartier et augmenterait la qualité de vie.



Huidige logistieke ontsluiting  
Accès logistique actuel

## Good move

Het plan Good Move, het nieuwe gewestelijk mobiliteitsplan, heeft tot doel de tegen 2030 verwachte demografische en economische ontwikkelingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verzoenen met een kwalitatieve leefomgeving. Het schetst een visie hoe de stad verder moet evolueren op mobiliteitsvlak. Er worden verschillende verkeersmodi geclassificeerd (te voet, fiets, logistiek transport,...) die elk worden opgedeeld in drie schalen: een plusniveau, een comfortniveau en een wijkniveau. Plus-assen zijn bestemd voor de grote bovenlokale verkeersstromen. Comfortassen zijn de grotere assen als mobiliteitslagader doorheen de buurt. Wijkassen zijn enkel voor plaatselijk verkeer bestemd: enkel wie er moet zijn gebruikt deze assen. Het doel van deze driedeling is het bekomen van een duidelijke hiërarchie en verkeersluwe wijken: niet elke straat moet bestemd zijn voor doorgaand verkeer of logistieke transporten. Dit komt de leefbaarheid en veiligheid ten goede en zorgt voor meer ruimte voor andere/tragere verkeersmodi.

Zones 01 en 02 liggen beiden in een autoluw maas. De comfortassen voor gemotoriseerd verkeer (openbaar vervoer, auto, vrachtwagen) rond de Delhaize-site zijn de Brigade Pironlaan ten westen en de Gentsesteeweg ten noorden, die een verbinding met de E19 en E40 maakt. De Brigade Pironlaan maakt de verbinding met de plus-assen Louis Mettwielaan en Ninoofsesteenweg.

Rond de site deelt de fiets de straat met de wagen. Bij de ontwikkeling van de terreinen rond de spoorweg en de aanleg van het Westpark is er de ambitie een comfortabel plus-as voor fietsers te realiseren en een passerelle die toegankelijk is voor fietsers (in tegenstelling tot de huidige passerelle over de sporen met roltrap).

Het straatparkeren zou volgens Good Move tegen 2030 met 25% moeten afnemen (65.000 parkeerplaatsen). Dat betekent dat er minder auto's in de stad zullen zijn maar ook dat er alternatieven nodig zijn voor de resterende wagens. In de straten komt plaats vrij voor fietspaden, brede voetpaden, bomen en ontharding. Overbodige straten zoals de Calliopestraat, kunnen woonerven worden.

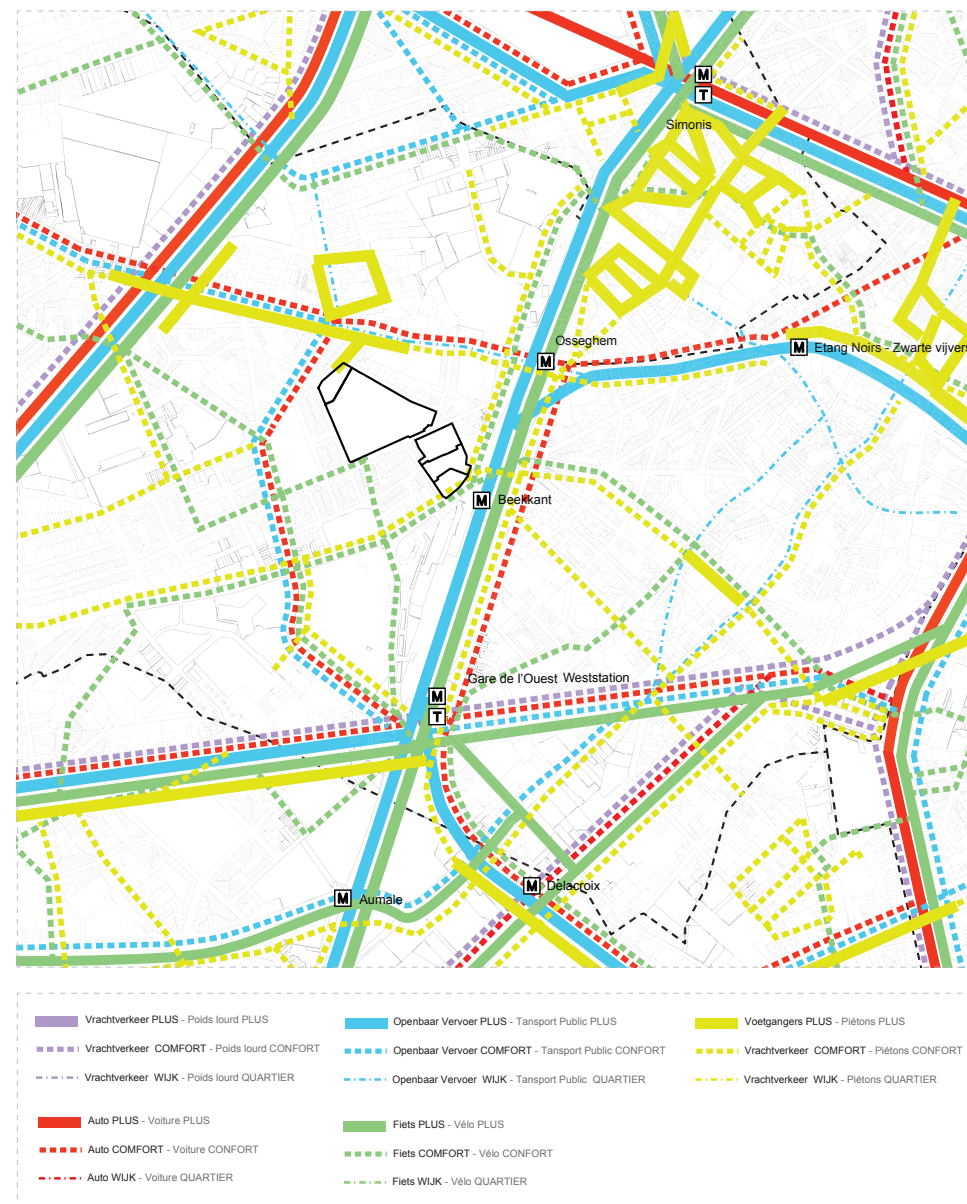
## Good Move

Le plan Good Move, nouveau plan régional de mobilité, vise à concilier les évolutions démographiques et économiques de la Région de Bruxelles-Capitale attendues d'ici 2030 avec un cadre de vie de qualité. Il esquisse une probable évolution de la ville en termes de mobilité. Différents modes de circulation sont classés (à pied, à vélo, transport logistique, etc.), chacun étant divisé en trois niveaux : Plus, Confort et Quartier. Les axes Plus sont destinés aux grands flux de trafic supralocaux. Les axes Confort sont de plus grands axes traversant les quartiers en tant que grandes artères de mobilité. Les axes Quartier sont uniquement destinés au trafic local, et uniquement réservés à ceux qui doivent utiliser ces artères. Cette division tripartite a pour but d'obtenir une hiérarchie claire et des quartiers à circulation réduite : toutes les rues ne doivent pas être destinées à la circulation ou au transport logistique. Cela améliore la qualité de vie et la sécurité et offre plus d'espace pour les autres modes de circulation, plus lents.

Les zones 01 et 02 se situent toutes les deux dans un maillage sans voiture. Les axes Confort pour la circulation motorisée (transports en commun, voiture, camion) autour du site du Delhaize sont l'avenue Brigade Piron à l'ouest et la chaussée de Gand au nord, qui se connecte aux autoroutes E19 et E40. L'avenue Brigade Piron offre une liaison avec les axes Plus constitués par le boulevard Louis Mettwie et la chaussée de Ninove.

Autour du site, le vélo partage la chaussée avec la voiture. Avec le développement des terrains aux abords du chemin de fer et la construction du parc de l'Ouest, l'ambition est de créer un axe Plus confortable pour les cyclistes et une passerelle accessible aux cyclistes (contrairement à la passerelle actuelle qui enjambe les voies avec des escalators).

Selon Good Move, le stationnement dans la rue devrait diminuer de 25 % d'ici 2030 (65 000 places de stationnement). Cela signifie qu'il y aura moins de voitures en ville, mais aussi que des alternatives seront nécessaires pour les voitures restantes. Dans les rues, il y a de la place pour des pistes cyclables, de larges trottoirs, des arbres et des parcelles végétalisées et perméables. Les petites rues supplémentaires telles que la rue Calliope pourront devenir des zones résidentielles.



Goodmove plan - Plan Goodmove

## 4.2. Uitgangspunten

### De verkeersmodi

Het project schrijft zich in, in het STOP-principe, waarbij gefocust wordt op stappers en trappers, vervolgens op het openbaar vervoer en in laatste instantie op het private autovervoer. Dit alles rekening houdend met de logistieke ontsluiting die van vitaal belang is bij een gemengde (wonen en productie) stedelijke ontwikkeling.

### Voetgangers- en fietsnetwerk en openbaar vervoer

De oude spoorlijn die Beekantplein verbindt met zone 01 is de ideale zachte ontsluitingsweg voor voetgangers en fietsers richting de mobiliteitshub 'Beekant'. Deze passage kan aansluiten via de passerelle over de treinsporen op de fiets plus-as en op het toekomstige Westpark. Het doorvoeren van verkeersluwe mazen zal het comfort en de verkeersveiligheid van wandelen en fietsen in de 'wijkwegen' in de toekomst verbeteren. De verkeersluwe straten worden op de site verder gezet als zachte assen zonder wagens. Deze nieuwe doorsteken zorgen voor een doorwaadbare site en verbinden de bestaande en nieuwe parken (zie ook 05/ Groenstructuur).

Dit gebeurt in de eerste plaats door een doorwaadbare site te maken met doorsteken die aansluiting zoekt met de bestaande routes en verbindingen vormt met de bestaande parken. Zo vormt de oude spoorweg een verbindingsas tussen de openbaar vervoershub aan het Beekantplein en de Delhaize-site zone 01 en zone 02. De as takt verder aan op de voetgangersbrug over de spoorweg en de toekomstige zachte verbinding naar het park 'De Cock'. Ook worden connecties gemaakt met het 'Muzenpark', het 'Marie-Josépark' en de groenzone aan het atheneum.

Op de Delhaizesite gaat dit om verbindingen die uitsluitend bestemd zijn voor fietsers en voetgangers. Buiten de site, in de openbare ruimte, geeft dit plan de aanzet om 'trage wegen' strategie verder te zetten. Er ontstaat zodoende niet alleen een wisselwerking vanuit het hoger planniveau (cf. GoodMove) en het niveau inférieur du plan (le site), mais aussi inversement entre le site et le niveau supérieur du plan.

## 4.2. Points de départ

### Les modes de circulation

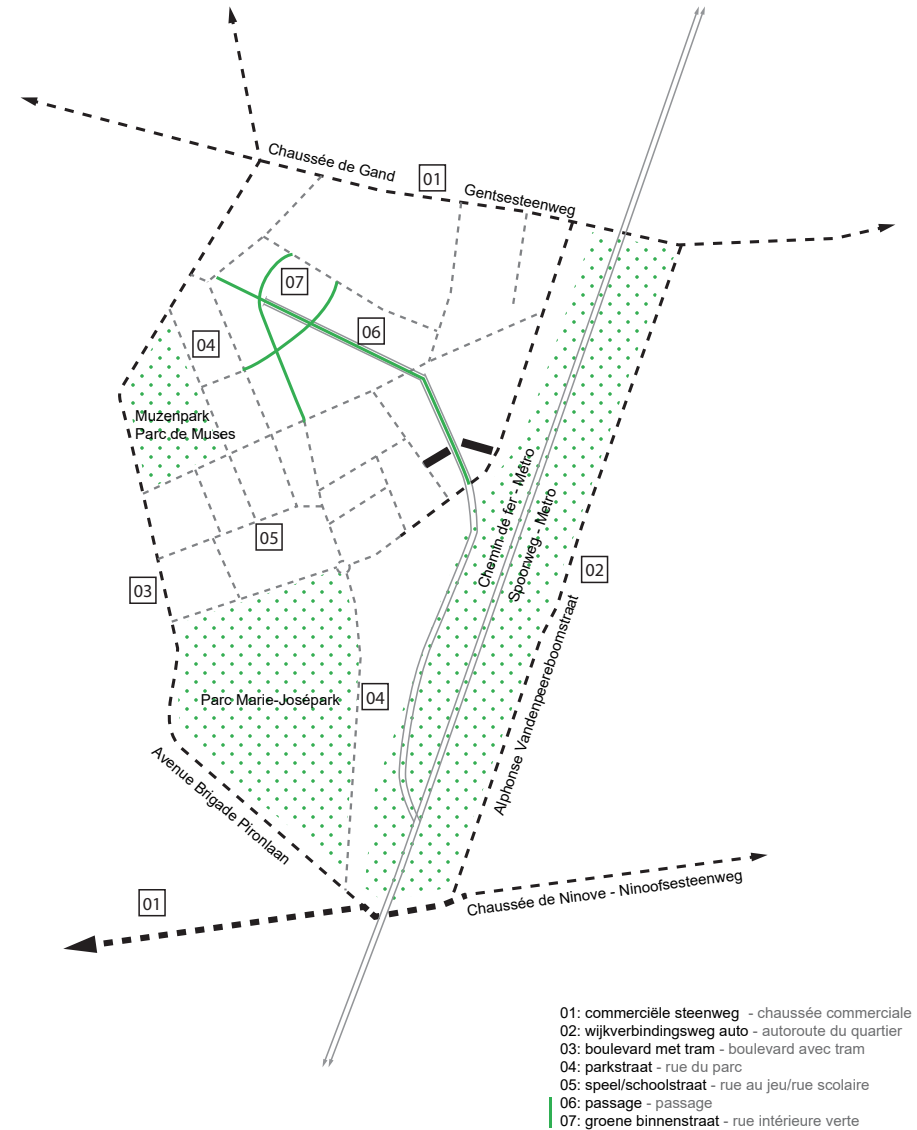
Le projet souscrit au principe STOP, selon lequel l'accent est mis sur les piétons, puis sur les transports publics et enfin sur le transport individuel. Cependant pour pouvoir mener à bien un projet, mixte et urbain, le trafic logistique est essentiel aux nécessités des activités productives.

### Réseau piétonnier et cyclable, et transports en commun

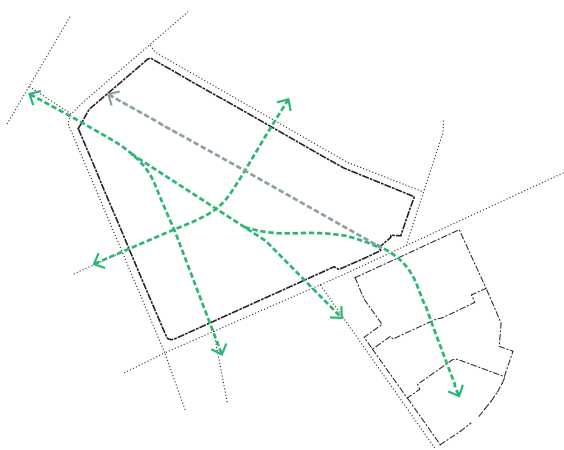
L'ancienne voie ferrée reliant la place Beekant à la zone 01 est l'axe de mobilité douce idéal pour les piétons et les cyclistes en direction du carrefour de mobilité Beekant. Ce passage peut se connecter via la passerelle enjambant les voies ferrées sur l'axe vélo Plus et sur le futur parc de l'Ouest. La mise en œuvre d'un maillage perméable pour la circulation améliorera à l'avenir le confort et la sécurité des piétons et des cyclistes sur les artères du quartier. Les rues à la circulation modérée se prolongent sur le site en axes de mobilité douce sans voitures. Ces nouvelles percées assurent au site une traversée aisée, tout en reliant les parcs actuels et à venir (voir également 05 / Structure verte).

Cela se fait en premier lieu en créant un site perméable en créant des connexions qui contactent les axes existants et les parcs existants. Par exemple, l'ancienne voie ferrée forme un axe de liaison entre la zone des transports publics sur la place Beekant et les zones 01 et 02 du site Delhaize. L'axe touche en outre la passerelle piétonne sur la voie ferrée et la future connexion douce au parc De Cock. Des liaisons sont également réalisées avec le parc des Muses, le parc Marie-José et l'espace vert de l'athénée.

Sur le site Delhaize, il s'agit de correspondances exclusivement destinées aux cyclistes et aux piétons. En dehors du site, dans l'espace public, ce plan donne l'impulsion pour poursuivre la stratégie des « routes lentes ». Cela crée non seulement une interaction entre le niveau supérieur du plan (cf. GoodMove) et le niveau inférieur du plan (le site), mais aussi inversement entre le site et le niveau supérieur du plan.



Passage 06 verbindt zones 01 en 02 met Beekant. De nieuwe doorsteken vormen het verlengde van de huidige straten.  
Le passage 06 connecte les zones 01 et 02 avec Beekant. Les nouveaux passages sont une extension des rues actuelles.



- Zacht groen netwerk - Routes vertes de mobilité douce
- Zacht netwerk - Routes de mobilité douce

Zacht en groen netwerk - Résau vert et doux

### Autoverkeer

De auto wordt zo veel mogelijk van de site geweerd. Auto's zijn niet toegelaten in bouwzones 01 en 02. Alle bestemmingsverkeer wordt opgevangen in (ondergrondse) parkings om het publiek domein hier niet mee te belasten en ruimte te laten voor zacht verkeer, groen en activiteiten.

### Trafic automobile

La voiture sera exclue du site autant que possible. Elles ne sont pas autorisées dans les zones de construction 01 et 02. Tout le trafic local se rassemble dans les parkings (souterrains) afin de ne pas empiéter l'espace public et pour laisser de la place pour la circulation douce, la verdure et les activités.



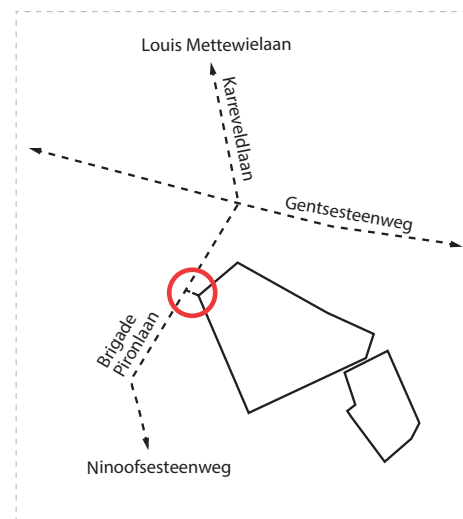
- Ondergrondse parkeergarage - Parking sous-terrain
- Geen auto's op de site - Pas de voitures sur le site

### Logistiek verkeer

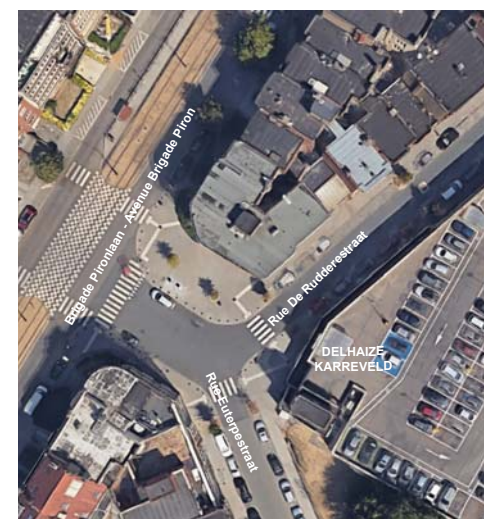
De productieve stad heeft ook nadelen. Vrachtverkeer dat gegenereerd wordt is er één van. Vrachtwagens met hun dode hoek, hun grote volumes en grote draaicirkels komen geregeld in conflict met de verkeersveiligheid en leefbaarheid (geluidsoverlast, luchtvervuiling,...). Het is daarom van belang om de trajecten zo kort mogelijk te maken, de trajecten zo veel mogelijk uit de wijken te bannen en de logistieke assen te bundelen. De Brigade Pironlaan is de gemakkelijkst te bereiken comfort-as. De noordwestelijke toegang tot de site is daarom de uitverkoren logistieke toegang tot het terrein. De huidige ontsluiting via de Ossegemstraat (zie schema p.89) is op dat vlak minder interessant wegens de vele zijstraten, oversteekplaatsen en de aansluiting met het Muzenpark. Bovendien wordt door het verplaatsen van de logistieke toegang naar Brigade Piron, het historische voorplein van de Delhaizesite ontdaan van verkeer waardoor er plaats vrijkomt om een parkje aan te leggen. Dit park legt een link met het park op zone 02 en later het Westpark en bevat de zachte verbindende as. Bij de logistieke ontsluiting dient de nodige zorg besteed te worden aan de inrichting van de vrachtoegang in combinatie met de voetgangerstoegang.

### Trafic logistique

La productivité de la ville comporte également des inconvénients, parmi lesquels figure le trafic de fret. Les camions avec leur angle mort, leurs volumes importants et leurs grands diamètres de braquage entrent régulièrement en conflit avec la sécurité routière et la qualité de vie (bruit, pollution de l'air...). Il est donc important de raccourcir au maximum les trajets, d'éliminer au maximum les trajets à travers les quartiers et de regrouper les axes logistiques. L'avenue Brigade Piron est l'axe de confort le plus facile à atteindre. L'accès nord-ouest au site est donc l'accès logistique privilégié. L'accès actuel via la rue Ossegem (voir schéma p.89) est moins intéressant à cet égard en raison des nombreuses rues secondaires, des carrefours et de la relation avec le parc des Muses. De plus, en déplaçant l'accès logistique vers la rue Brigade Piron, le parvis historique du site du Delhaize sera dépourvu de circulation, ce qui libère de l'espace pour un parc. Ce parc établit un lien avec celui existant en zone 02 et avec le futur parc de l'Ouest, tout en abritant l'axe de mobilité douce. Lors de l'aménagement de l'accès logistique, un soin particulier doit être apporté à la conception de l'accès pour le fret en combinaison avec le flux piétons important venant de la Chaussée de Gand



Logistieke ontsluiting - Accès logistique



Kruispunt Brigade Pironlaan - Carrefour Avenue Brigade Piron

## Circulatie op de site

### Zwaar vrachtverkeer

Productieve activiteiten werken enkel als er een goede laad- en loszone voorhanden is, voorzien op vrachtwagens tot 17,5m. Maar hoe organiseren we dit in een stedelijke context op een compacte manier? Daarnaast moet het laden en lossen ook duidelijk afgebakend zijn in een daarvoor bestemde zone. Een achteruitrijdende vrachtwagen is gevaarlijk, zeker op plekken waar je deze vrachtwagen niet meteen verwacht.

Het is aangewezen om de logistieke toegang aan de Brigade Pironlaan aan te takken aan de historische logistieke as. De overdekte productieas vormt de ruggengraat van de site. Er werden verschillende opties bestudeerd om deze compacte spine te laten werken.

a: Een centrale hub voor laden en lossen is een compacte optie. De vrachtwagens maken hier een lus en de spine is dubbelrichting. De afstand tussen het laden en lossen en het bedrijf wordt zo wel groter.

b: Het keren van de vrachtwagens zou ook op het einde van de dubbelrichting spine kunnen gebeuren, waardoor over de hele spine interne kaaien gemaakt kunnen worden. Deze optie voorziet te veel laadkaaien en bezwaart het voorplein aan de Ossegemstraat.

c: Het gebruiken van de Jean-Baptiste Janssenstraat kan de spine enkelrichting maken, waardoor er meer ruimte is voor laden en lossen parallel met de spine mee. Dit gaat echter in tegen het principe om vrachtverkeer in de buurt zoveel mogelijk te vermijden.

d: Het vrachtverkeer zou de enkelrichting spine kunnen verlaten in de Ossegemstraat, maar hierdoor wordt dit punt, waar we liever een voorplein creëren, te niet gedaan en wordt zoals in voorstel c de buurt belast.

Uit de verschillende schema's voor de bevoorrading van de ateliers met grote vrachtwagens geniet het schema (e), waarbij het vrachtverkeer wordt geconcentreerd op de centrale as, de voorkeur. Daarbij rijdt het vrachtverkeer in 2 richtingen. Het laden en lossen van de vrachtwagens gebeurt voor Delhaize via de eigen laadkaai (1) en voor de overige bedrijven via een gemeenschappelijke laadkaai (2) en via een centrale laad- en loszone (3). Door het voorzien van een open ruimte tegenover de laadkaai kan de vrachtwagen makkelijk de laadzone achterwaarts inrijden.

## Circulation sur site

### Le trafic logistique lourd

Les activités productives ne fonctionnent que s'il existe une zone de chargement et de déchargement efficace, prévue pour les camions mesurant jusqu'à 17,50 m. Mais comment organiser cela de manière compacte en ville ? En outre, le chargement et le déchargement doivent également être clairement définis dans une zone dédiée. Un camion en marche arrière est dangereux, surtout dans les endroits où l'on ne s'attend pas à sa présence.

Nous recommandons de relier l'accès logistique de l'avenue Brigade Piron à l'axe logistique historique. L'axe de production couvert constitue l'épine dorsale du site. Diverses options ont été étudiées pour faire fonctionner cette colonne vertébrale compacte.

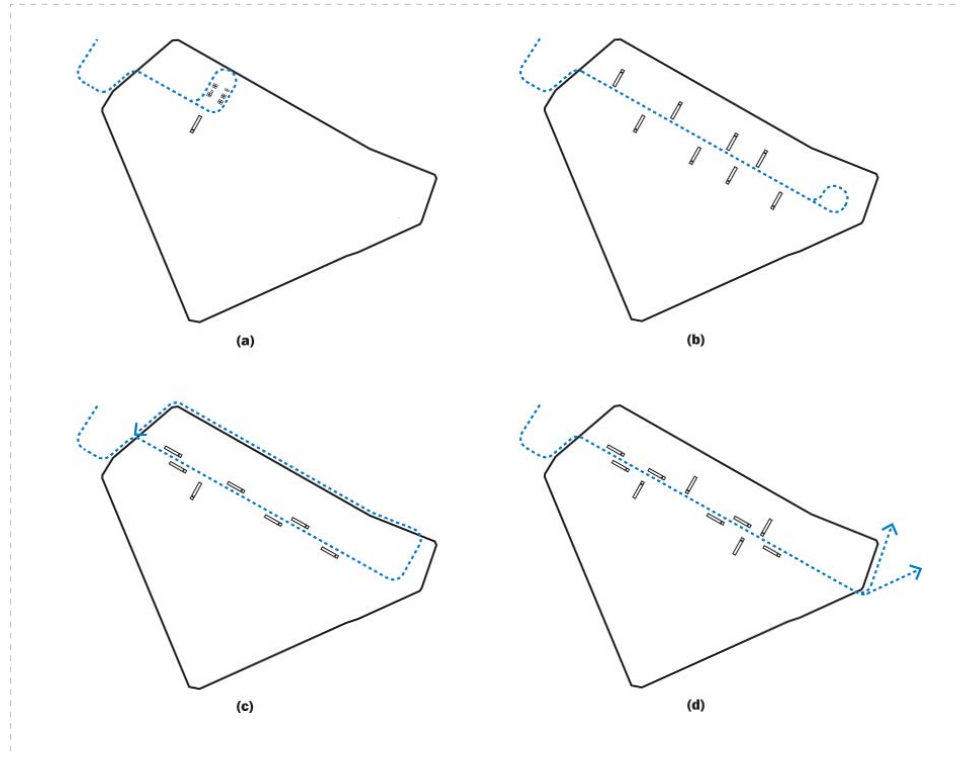
a: Un hub central pour le chargement et le déchargement est une option compacte. Les camions peuvent y faire une boucle et l'axe central est à double sens. La distance entre le chargement et le déchargement et l'entreprise sera ainsi augmentée.

b: Les camions pourraient également faire leur demi-tour à l'extrémité de l'axe à double sens, ce qui permettrait de construire des quais internes sur toute la longueur de celui-ci. Cette option fournirait trop de quais de chargement et empièterait sur le parvis de la rue Osseghem.

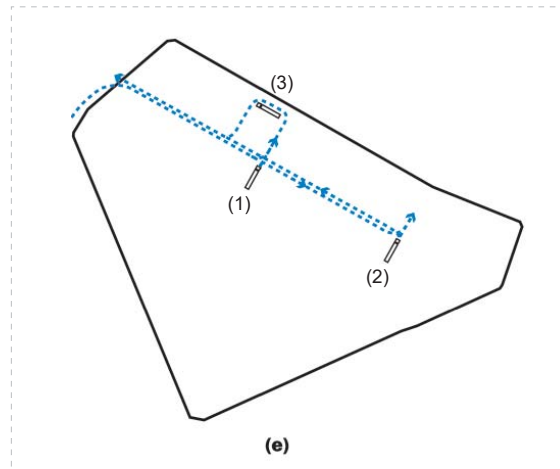
c: Le recours à la rue Jean-Baptiste Janssen peut réduire cet axe de chargement à un accès à sens unique, laissant plus d'espace pour le chargement et le déchargement en parallèle. Nous voulons cependant éviter autant que possible le trafic de marchandises dans le quartier.

d: Le trafic de camions pourrait quitter l'axe de déchargement à sens unique dans la rue Osseghem. Mais nous préférons davantage y créer un parvis et comme dans la proposition c on provoque plus de trafic de marchandises dans le quartier.

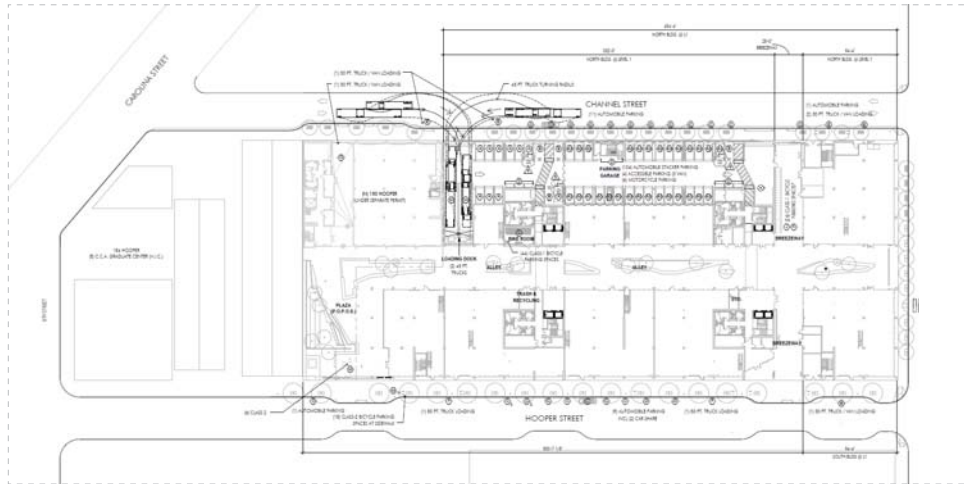
Parmi les différents schémas de ravitaillement des ateliers à l'aide de poids lourds, celui où le trafic de marchandises est concentré sur l'axe central (e) est privilégié. Le trafic de fret peut s'y effectuer dans les deux sens. Le chargement et le déchargement des camions se fait pour Delhaize via son propre quai de chargement (1), tandis qu'il s'effectue pour les autres sociétés via un quai de chargement commun (2) et via une zone centrale de chargement et de déchargement (3). En offrant un espace ouvert en face du quai de chargement, le camion peut facilement entrer en arrière dans la zone de chargement.



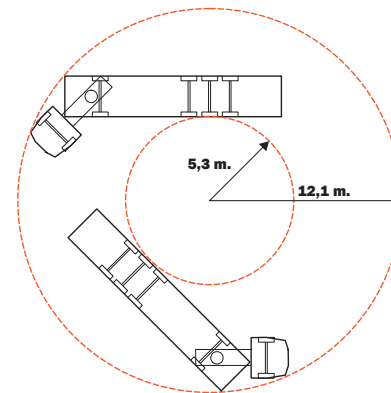
Verschillende opties zwaar verkeer  
Plusieurs options du trafic lourd



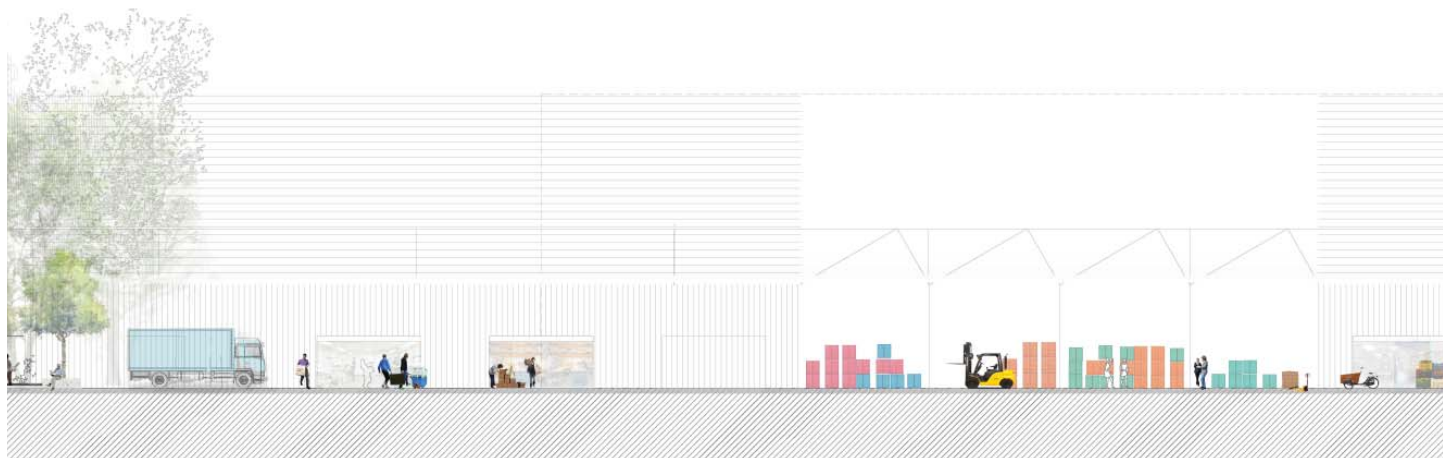
Zwaar verkeer - Trafic lourd



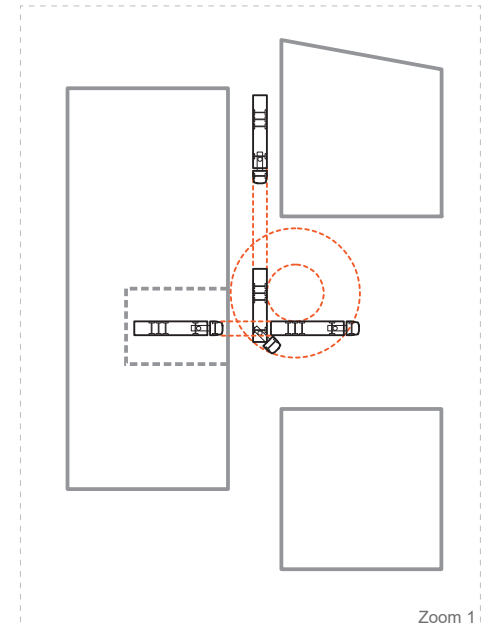
Referentieproject compacte stedelijke logistieke ontsluiting (San Fransisco)  
Projet de référence d'un accès logistique urbain compact (San Fransisco)



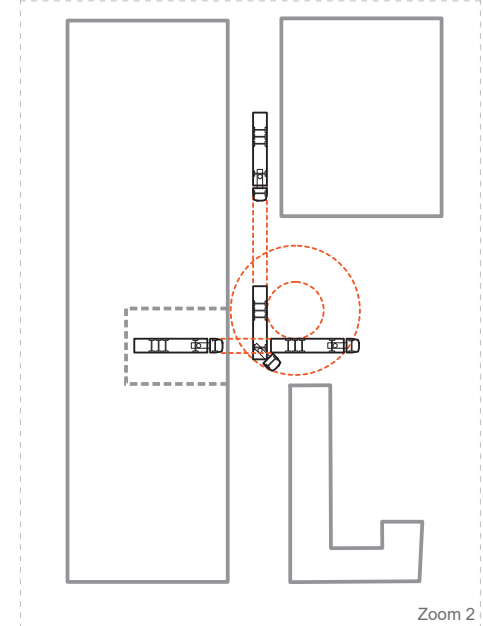
Draaicirkel vrachtwagen van 17,5m lang  
Diamètre de braquage camion de 17,5m



Logistieke verzamelplaats - Cours logistique



Zoom 1



Zoom 2

Zoom logistieke shared space  
Zoom shared space logistique



Voorbeeld van circulatieschema  
Exemple d'un schéma de circulation

### Licht vrachtverkeer

Het lichte vrachtverkeer (camionettes) en duurzame stadsbevoorradingssystemen (cargobikes) hebben meer toegang tot de site dan het zwaar vrachtverkeer. De bedrijven die aan de spine gelegen zijn mogen met hun camionette enkel de spine gebruiken en niet de JB Janssenstraat. Camionettes kunnen tot binnen in het bedrijf rijden voor kleinschaliger laden en lossen, in inpandige garages. Een camionette kan ook even stoppen in de spine. Hiervoor wordt ruimte voorzien zodat dit de vrachtwagens en andere camionettes niet blokkeert.

De bedrijven aan de Euterpestraat en Ossegemstraat, die de spine niet kunnen gebruiken voor hun laden en lossen, mogen via deze straten rijden om te laden en lossen in de gemeenschappelijke laad- en loszone per gebouw. Deze collectieve zone vermijdt dat de hele straatgevel uit poorten bestaat en zorgt zo voor levendige plinten. Camionettes mogen voor de deur stoppen, maar liever niet blijven parkeren. We willen immers vermijden dat er muren van camionettes in de publieke ruimte ontstaan.

### Shared space

Bij het samengaan van productie en woningen is speciale aandacht nodig voor de circulatieruimte, vooral in functie van de leefbaarheid: het inzetten op verkeersveiligheid en het beperken van overlast (geluid- en geurhinder). Enerzijds moet het circulatieschema duidelijk gedefinieerd zijn, waarin verkeersstromen gescheiden worden, anderzijds moet een ruimte ontworpen worden waarin beide functies samen kunnen gaan. De voordelen van productie zijn de levendige activiteit en de boeiende tafereelen die gepaard gaan met het productieproces. Het voorzien van een ruimte

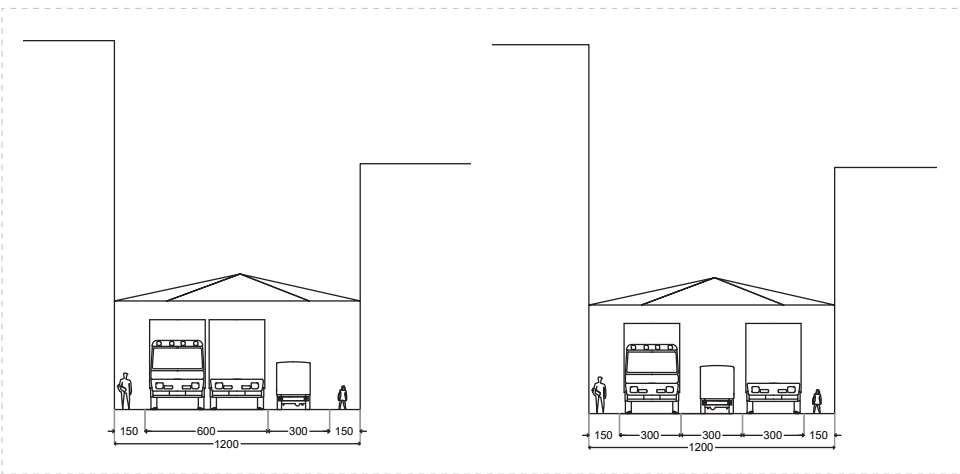
### La circulation de camions légers

La circulation de petits camions et camionnettes et les systèmes d'approvisionnement urbains durables (vélos cargos) bénéficient de davantage d'accès au site que la circulation des poids lourds. Les entreprises situées sur l'axe central ne peuvent utiliser celui-ci qu'avec leur camionnette et non la rue Jean-Baptiste Janssen. Les camionnettes peuvent entrer au sein de l'entreprise pour le chargement et le déchargement à plus petite échelle, dans les garages intérieurs. Une camionnette peut également s'arrêter dans l'axe central. De l'espace est prévu pour ne pas bloquer l'accès d'autres camions et camionnettes.

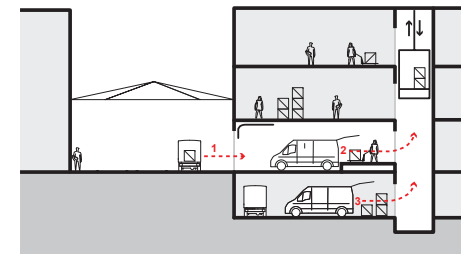
Les entreprises des rues Euterpe et Ossegem, qui ne peuvent pas utiliser l'axe central pour leur chargement et déchargement, sont autorisées à traverser ces rues pour charger et décharger dans la zone de chargement et de déchargement commune. Cette zone collective évite que toute la façade donnant sur la rue se compose de portes et crée ainsi des plinthes animées. Les camionnettes peuvent s'arrêter devant la porte, mais il est préférable qu'elles ne se garent pas de façon permanente. Après tout, nous voulons éviter de créer des murs de camionnettes dans l'espace public.

### Espace partagé

Lorsque la production et l'habitat se rejoignent, une attention particulière est nécessaire pour l'espace de circulation, notamment en fonction de la qualité de vie : privilégier la sécurité routière et limiter les nuisances (sonores et olfactives). D'une part, le schéma de circulation doit être clairement défini, et au sein duquel les flux sont séparés ; d'autre part, un espace doit être conçu dans lequel les deux fonctions peuvent coexister. Les avantages de la



Voorbeeld logistieke shared space  
Exemple shared spacelogistique



Schema logistiek - schéma logistique



Brooklyn Navy Yard, New York

waar de twee werelden elkaar tegenkomen is boeiend (zie referentiebeeld Brooklyn Navy Yard New York).

#### Parkeren

Straatparkeren wordt zo veel mogelijk vermeden door ondergronds parkeren te voorzien bij nieuwbouw constructies (zone 01). (\*)  
De bestaande parkeerboxen aan de torens (zone 2) worden afgebroken om een zachte doorsteek en park te realiseren.

De parkeerplaatsen moeten multifunctioneel gebruikt kunnen worden: de verschillende functies hebben op andere momenten parking nodig. (zie schema)

Zonder rekening te houden met het multifunctioneel gebruik van de parkeerplaatsen wordt bij Citydev gebruikelijk uitgegaan van:

- 0,8 auto's per woning - 100m<sup>2</sup> per woning;
- 1 bezoekersparkeerplaats per 100m<sup>2</sup> bedrijf / horeca / winkel / uitrusting / kantoren;

In de koopovereenkomst met Delhaize werden 120 parkeerplaatsen vastgelegd voor de nieuwe supermarkt.

Indien men ook de parkeerplaatsen zou wensen te schrappen in de omringende straten (ten voordele van andere vervoersmodi en ontharding) dan zijn er bijkomend 153 parkeerplaatsen nodig.

Ook voor bestelwagens is er parking nodig. In de eigen bedrijfshal parkeren is duur, maar ervoor parkeren zet de open ruimte onder druk. Daarom wordt ook ruimte voor bestelwagens ondergronds voorzien. Een bijkomend voordeel hiervan is de mogelijkheid om de ateliers via de ondergrondse ruimte te bevoorraden en stockage te voorzien. In dat geval dient een vrije hoogte van minimaal 4 meter voorzien te worden.

De bouw van nieuwe ondergrondse parkeergarages kan vandaag niet meer gebeuren zonder visie op de toekomst (verdere afname van het privé-autobezit op termijn) en de flexibiliteit in te bouwen die toelaat om de autocapaciteit te reduceren. Ondergrondse ruimtes moeten een andere bestemming kunnen krijgen zoals berging (bedrijven en woningen), een champignonkwekerij, productieruimtes (vb. spuitcabines), een recyclage centrum, ...

production sont l'activité et des scènes animées qui accompagnent le processus de production. Créer un espace où les deux mondes se rencontrent est fascinant (voir l'exemple du Brooklyn Navy Yard à New York).

#### Stationnement

Le stationnement dans la rue est évité autant que possible par la création d'un parking souterrain pour les nouvelles constructions (zone 01). (\*)  
Les boxes de parking existants des tours (zone 2) vont être démolis pour réaliser un passage doux et des places de stationnement.

Les espaces de stationnement doivent être multifonctionnels: les différentes fonctions nécessitent de se garer à des heures différentes. (voir schéma)

Sans tenir compte de l'utilisation multifonctionnelle des places de parking, Citydev considère généralement:

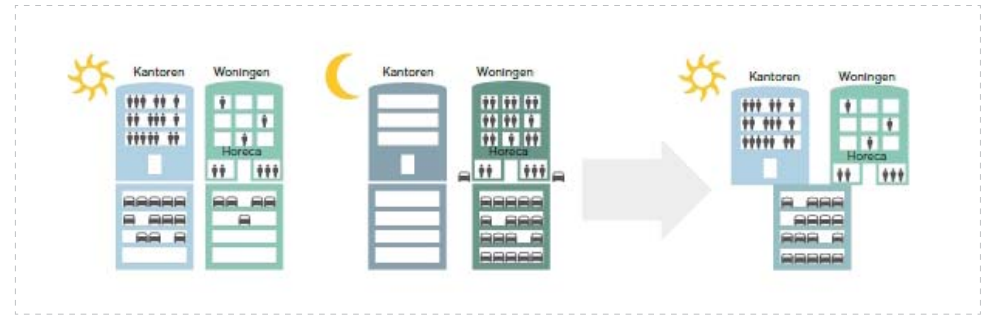
- 0,8 voiture/habitation – 100 m<sup>2</sup> par habitation
- 1 place de parking visiteur par 100m<sup>2</sup> d'entreprise / horeca / équipement / commerce / bureaux

Dans la convention de vente avec Delhaize, 120 places de parking ont été prévues pour le nouveau supermarché.

Si l'on souhaite également supprimer les places de stationnement dans les rues avoisinantes (au profit d'autres modes de transport), il faudrait alors ajouter 153 places de stationnement supplémentaires.

Un parking est également nécessaire pour les camionnettes. Se garer dans l'entrepôt de l'entreprise est coûteux, mais le stationnement en face exerce une pression sur l'espace public. C'est pourquoi un espace est également prévu pour les camionnettes en sous-sol. Un avantage supplémentaire réside dans la possibilité d'alimenter les ateliers via l'espace souterrain et d'y assurer le stockage. Dans ce cas, une hauteur libre d'au moins 4 mètres doit être prévue.

La construction d'un nouveau parking souterrain doit tenir compte d'une vision à long terme (poursuite de la réduction de la possession de voitures particulières). La flexibilité des parkings permettra de réduire ultérieurement les capacités et de donner aux espaces souterrains une autre fonction : stockage (logement et production), champignonnière, zones de production, centre de recyclage etc.



Gedeelde parkeerplaatsen van kantoren en woningen  
Places de parking partagées pour les bureaux et les habitations

<b>Wonen - logement</b>			
0,8 parkeerplaatsen/ woning - gemiddeld 100m <sup>2</sup> /woning			
0,8 places de parking/ logement - moyenne 100m <sup>2</sup> /logement			
m <sup>2</sup>	# woningen # logements	ratio	parkeerplaatsen places de parking
27.312,00	273,12	0,8	218
<b>Productie - production</b>			
1 parkeerplaats/bedrijf - gemiddeld 1 bezoekersparking/woning			
1 place de parking/entreprise - moyenne 500m <sup>2</sup> /entreprise			
m <sup>2</sup>	# bedrijven # entreprises	ratio	parkeerplaatsen places de parking
18.788,00	37,576	1	38
<b>Parking Delhaize</b>		120	120
<b>Straatparkeren - stationnement à rue</b>			
Euterpe		21	
de Rudder		22	
JB Janssens		45	
Ossseghem		65	153
<b>Totaal - totale</b>			<b>529</b>

Voorbeeld van berekening aantal parkeerplaatsen  
Exemple d'un calcul du nombre de places de parking



Foto Brooklyn Navy Yard - realiteit: Geparkeerde auto's staan elke shared space in de weg en het feit dat de site momenteel nog niet publiek toegankelijk is- Photo Brooklyn Navy Yard - réalité: les voitures garées et le fait que le site est fermé au public font obstacle à l'espace partagé



(\*) De haalbaarheid van een ondergrondse parkeergarage dient afgetoets te worden adhv de nodige grondanalyses.

(\*) La faisabilité d'un parking souterrain doit être vérifiée par des analyses de sol.





Voorbeeld parkeerschema - Schéma d'exemple de parking

## 4.3. Invarianten - Aanbevelingen

### 4.3.1. Invarianten

1. Uitgangspunten vertrekken vanuit het **GoodMove-plan**.

2. **Logistieke as** houdt rekening met het laden en lossen zonder dat het functioneren van de bedrijven in het gedrang komt.

3. **Uitgewerkt zacht verbidingsnetwerk**

4. **Geen auto's op de site** - ondergronds parkeren voor de woningen, bedrijven, publieke voorzieningen en bestelwagens.

### 4.3.2. Aanbevelingen

1. Voorzien van een **zo compacte mogelijke logistieke as** voor zwaar vrachtverkeer en camionettes, naadloze logistieke werking met zo weinig mogelijke logistieke bewegingen. Vermijden van conflicten met actief vervoersmodi. De wijk minimaal belasten (cf. Goodmove).

2. **Vermijden van bestelwagens die voor lange tijd geparkeerd** staan en op niet-logistieke assen parkeren.

3. **Beperken van geparkeerde auto's** in de omringen de straten

4. Voorzien van een **gemeenschappelijke laadkaai** voor semi-remorques.

5. Voorzien van een **overdekte gemeenschappelijke laadplaatsen** voor camionetten

## 4.3. Invariants - Recommandations

### 4.3.1. Invariants

1. Les points de départ débutent dans le plan **GoodMove**.

2. **Concevoir un axe logistique** comprenant l'organisation des zones de chargement/déchargement sans pénaliser le fonctionnement des entreprises.

3. **Concevoir un réseau de mobilité douce**

4. **Pas de voitures sur le site** - parking souterrain pour les logements, les entreprises, les équipements et les camionettes.

### 4.3.2. Recommandations

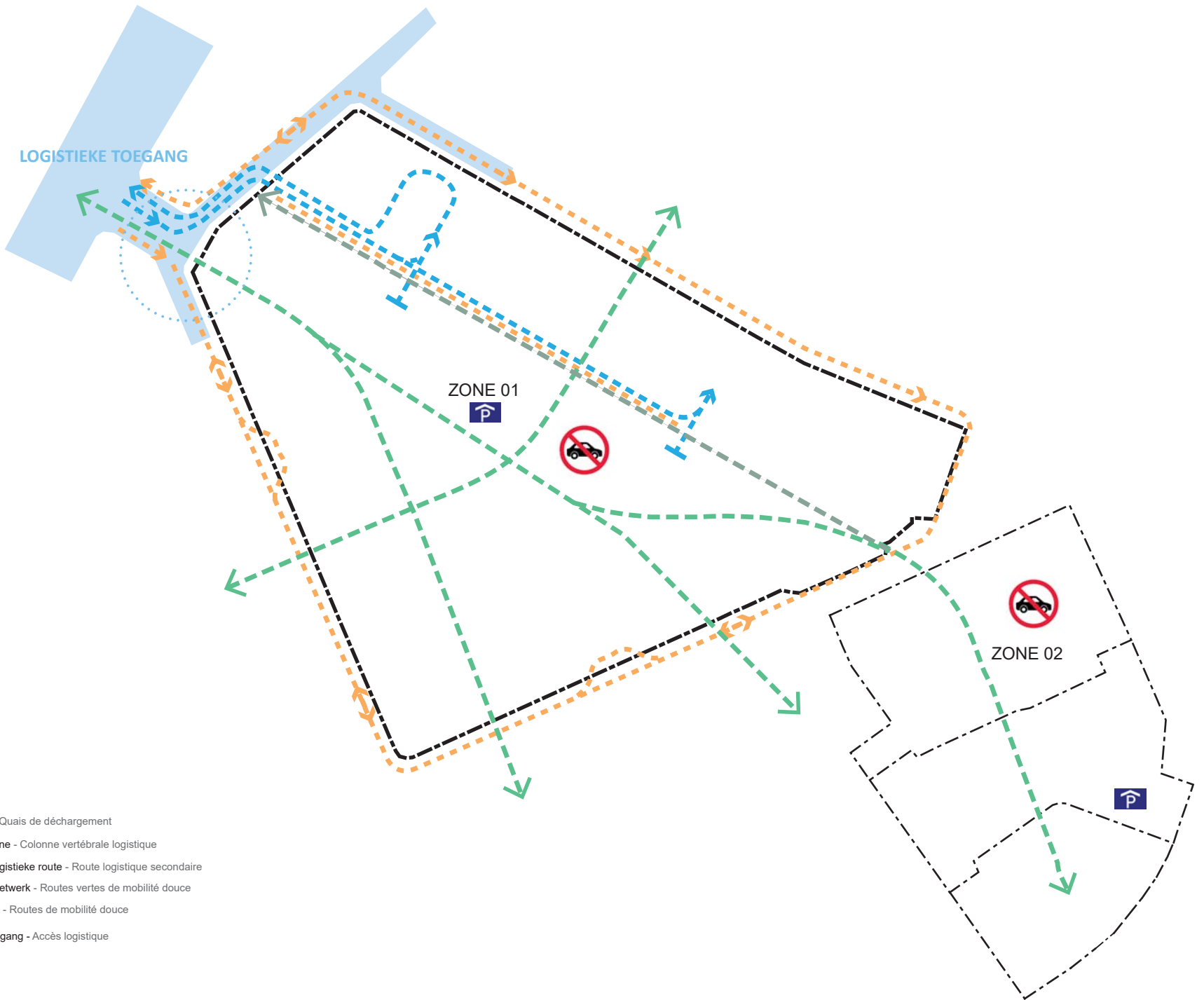
1. **Concevoir un axe logistique compact** pour le trafic de poids lourds et de camionettes, fonctionnement logistique sans faille avec le moins de mouvements logistiques possible. Éviter les conflits avec les modes de transport actifs. Éviter les mouvements dans le quartier (cf. Goodmove)

2. **Éviter au maximum des camionettes parkées pour du long terme** et dans les axes autres que logistique.

3. **Limiter le stationnement** dans rues environnantes

4. Prévoir un **quai de chargement commun pour les semi-remorques**.

5. Prévoir des espaces de **chargement communs couvert pour les camionettes**.



- - - T Laadkaaien - Quais de déchargement
- - - > Logistieke spine - Colonne vertébrale logistique
- - - > Secundaire logistieke route - Route logistique secondaire
- - - > Zacht groen netwerk - Routes vertes de mobilité douce
- - - > Zacht netwerk - Routes de mobilité douce
- ( ) Logistieke toegang - Accès logistique

# 05/ GROENSTRUCTUUR

## 05/ STRUCTURE VERTE



Inventarisatie huidige groenruimtes - Inventaire de la structure verte existante  
Bron: perspective.brussels : CRU 03 (1010au+Taktik+Alive Architecture)

Legende - Légende			
① Beekant Park en Westpark - Parc Beekant et de l'Ouest	⑦ Louis Namèche site - Site Louis Namèche	■ Parken en tuinen - Parcs et jardins	— Genzen van Delhaize site - Limite site Delhaize
② Beekantplein - Place Beekant	⑧ Kerkhof van Molenbeek - Cimetière de Molenbeek	■ Toekomstig park - Futur parc	- - Gemeentegrens - Limite communale
③ Marie José park - Parc Marie José	⑨ Henry Pevenage stadion - Henry Pevenage stadium	■ Bomen - Arbres	■ Zachte as JB Decockstraat - Axe douce rue JB Decock
④ Albertpark - Parc Albert	⑩ Elisabethpark - Parc Elisabeth	■ Open groene ruimte - Espace vert et ouvert	■ Kanaal - Canal
⑤ Muzenpark - Parc des Muses	⑪ Verbist en Sippelberg stadion - Stade Verbist et Sippelberg	■ Begraafplaats - Cimetière	
⑥ Park De Cock - Parc De Cock	⑫ Athenuem - Athenee Royal Gatti de Gamond	■ Pleinen - Places	
	⑬ Karreveldpark - Parc Karreveld		

# 5.1. Bestaande groenstructuur

De buurt wordt gekenmerkt door een genereuze inplanting van parken en groenzones. Het gaat om monumentale parken die aan de grote lanen ingeplant werden zoals het Marie-Josépark, het Albertpark, het Elisabethpark en het Muzenpark, maar ook om openlucht sportinfrastructuur (Sippelbergstadion, Edmond Machtensstadion,...), de groenzones rond scholen (Athenee Royal Gatti De Gamond, Athénée Royal du Sippelberg,...) en minder geplande open ruimtes zoals de braakliggende gronden aan Beekant of de groenzone aan de Marcel Betbèzestraat. De groenzones liggen vrij goed verspreid over de buurt.

Rondom de Delhaizesite vormen vooral het Marie-Josépark en het aangrenzende Albertpark een belangrijke groene long voor de buurt. Met hun vijvers en vele oude bomen vormen ze een belangrijke schakel in de vallei van de Maalbeek, een zijtak van de Zenne. Het kleinere Muzenpark ligt het dichtst bij de Delhaizesite.

De ontwikkeling van de Weststationsite zal deze groenstructuur verder versterken. De spontane begroeiing op de braakliggende terreinen aan weerszijde van de spoorweg zal in de toekomst plaats maken voor nieuwe ontwikkelingen en de realisatie van het Westpark. Het RPA 'Weststation' beschrijft de intentie om parken in netwerk te zetten op schaal van Brussel via de spoorweg (spoorweglijn 28). Het wijkcontract 'Rondom Westpark' voorziet een dwarse zachte verbinding in de Jean-Baptiste Decockstraat die het Beekantplein met het De Cock Park verbindt.

# 5.1. Structure verte existante

Le quartier se caractérise par un grand nombre de parcs et d'espaces verts. Elle se compose de parcs monumentaux dessinés sur les grandes avenues comme le parc Marie-José, le parc Albert, le parc Elisabeth et le parc des Muses, mais aussi d'infrastructures sportives de plein air (les stades du Sippelberg et Edmond Machtens...), d'espaces verts autour des écoles (les athénées royales Gatti de Gamond et du Sippelberg, etc.) et d'espaces ouverts moins planifiés comme les friches de Beekant ou les espaces verts de la rue Marcel Betbèze. Les zones vertes sont assez bien réparties dans tout le quartier.

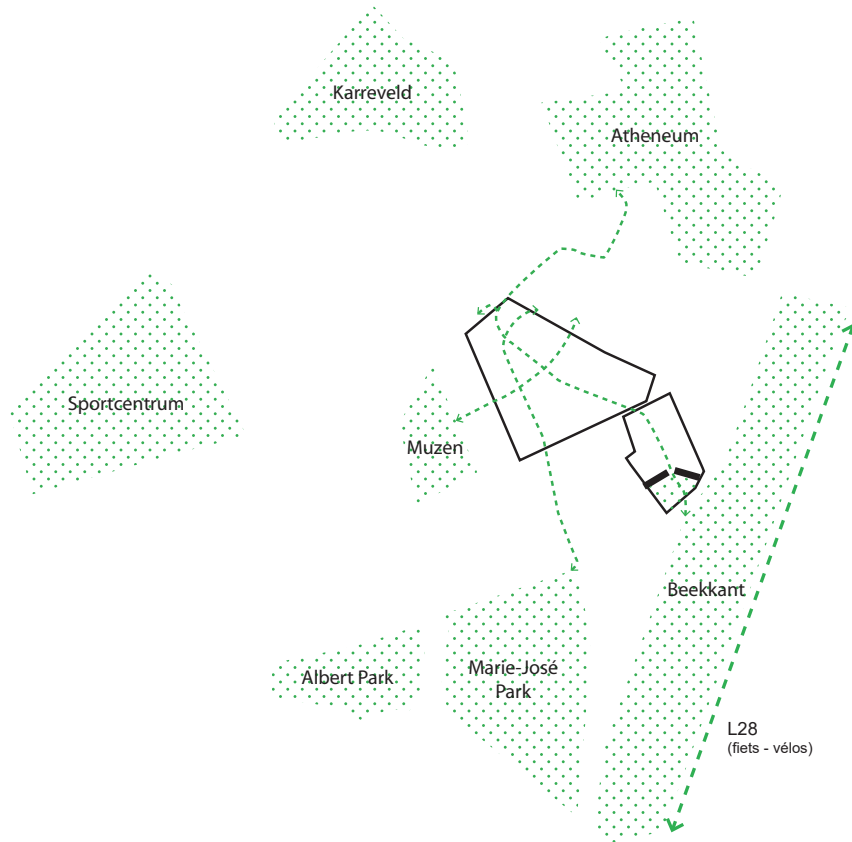
Autour du site de Delhaize, le parc Marie-José et le parc Albert adjacent forment en particulier un important poumon vert pour le quartier. Avec leurs étangs et de nombreux grands arbres, ils forment un maillon important dans la vallée du Maelbeek, un affluent de la Senne. Le Parc des Muses, plus petit, est le plus proche du site de Delhaize.

Le développement du site de la Gare de l'Ouest renforcera encore cette structure verte. La végétation spontanée des friches de part et d'autre du chemin de fer fera bientôt place à de nouveaux aménagements et à la réalisation du parc de l'Ouest. Le PAD «Gare de l'Ouest» décrit l'intention de relier les parcs à l'échelle de Bruxelles par dessus le chemin de fer (ligne 28). Le contrat de quartier « Autour du parc de l'Ouest » prévoit une connexion douce dans la rue Jean-Baptiste Decock, qui reliera la place Beekant au parc De Cock.

## 5.2. Uitgangspunten

### Netwerk aan parken

De bestaande parken liggen vrij verspreid ingeplant. Het zijn plekken van rust die in hun globaliteit ook aangename routings vormen voor actieve weggebruikers zoals voetgangers en fietsers. Het doel is om deze parken zoveel mogelijk te verbinden met elkaar via groene, zachte verbindingen tot een snoer van parken en aan te takken op de toekomstige groene verbinding van 'spoorweglijn L28'. Het verbinden van groene ruimtes levert naast interessante routings ook biodiversiteitslinken op. De revitalisatie van de Delhaizesite vormt een belangrijke schakel die dit latent verbindingennetwerk kan versterken.



Schematische weergave van een snoer van parken - Image chématique d'une chaîne de parcs

## 5.2. Points de départ

### Réseau de parcs

Les parcs existants sont relativement dispersés. Ce sont des lieux de tranquillité qui, dans leur globalité, forment également des itinéraires agréables pour piétons et cyclistes. L'objectif est de connecter ces parcs autant que possible via des liaisons piste cyclo-piétonne vertes et douces et constituer une ligne de parcs reliée à la future liaison verte de la «ligne L28». En plus des itinéraires intéressants, la connexion des espaces verts génère également des liens pour la biodiversité. La revitalisation du site Delhaize est un maillon important qui peut renforcer ce réseau de connexions latentes.

### Minimaal 25 % groene ruimte

Wettelijk is minimaal 10% groene ruimte verplicht. Uit de duurzaamheidsstudie in functie van verschillende scenario's en ambitieniveaus (voor zone 01) blijkt dat ongeveer 5.000m<sup>2</sup> volledig infiltrerbare oppervlakte nodig is. Groene ruimte die toegankelijk is en bruikbaar is heeft ook paden, pleinen, fietspaden, terrassen, (zwem)vijvers,... nodig. Er wordt gerekend met 50% (semi)verharde oppervlaktes.

Grosso modo komt dit neer op 10.000 m<sup>2</sup>, of +/-25% van de site om de levenskwaliteit te verzekeren en om het water op de site comfortabel te kunnen beheren. Iedere verhoging van deze oppervlakte is positief. Voor zone 02 wordt op basis van zone 01 hetzelfde percentage gehanteerd.

Voor de verdere uitwerking van studie m.b.t. het waterbeheer is een grondig bodemanalyse in functie van de aanwezige grondvervuiling noodzakelijk.

### Minimum 25 % d'espace vert

Minimum 10% d'espace vert est obligé. L'étude de durabilité en fonction de différents scénarios et les niveaux d'ambition (pour la zone 01) montre qu'il faut environ 5 000 m<sup>2</sup> de surface entièrement infiltrante. Des espaces verts accessibles et utilisables ont également besoin de sentiers, places, pistes cyclables, terrasses, étangs (de baignade), ... On calcule avec 50% de surfaces (semi) pavées.

En gros, cela représente 10 000 m<sup>2</sup>, soit + / 25% du site pour assurer la qualité de vie et gérer confortablement l'eau du site. T Une surface d'espace vert minimale de 30% est souhaitée pour assurer la qualité de vie et la gestion de l'eau. Toute proposition d'augmentation de la surface d'espace vert est accepté positivement. Le même pourcentage est utilisé pour la zone 02 sur la base de la zone 01.

L'analyse de la gestion de l'eau est sujette aux analyses de pollution de sol plus approfondie et aux tests de perméabilité du sol à effectuer sur les parcelles

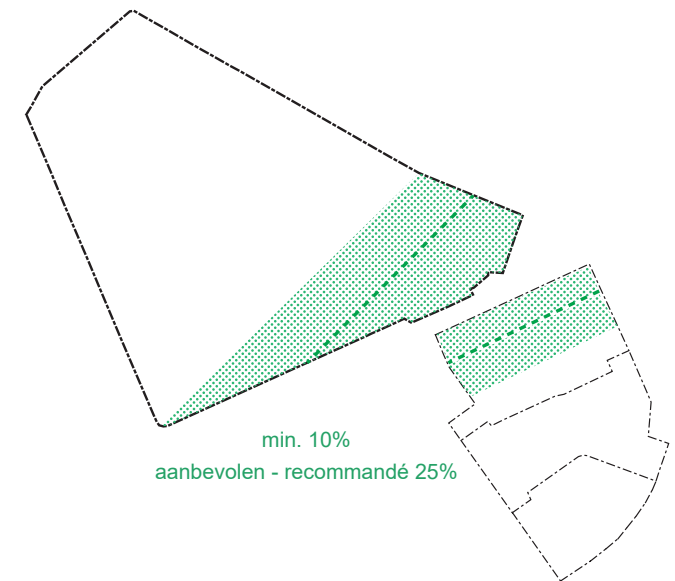


Fig. 10 % Groene ruimte - 10 % Espace vert

## Ontharding

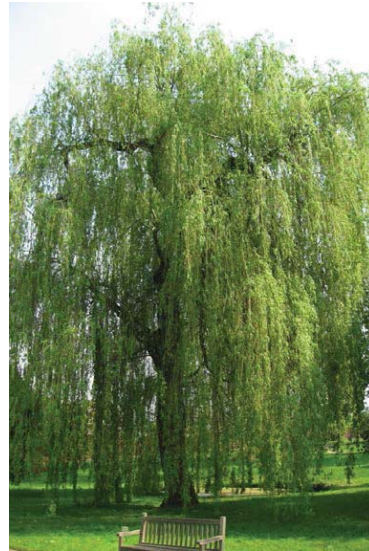
De site ligt in de vallei van de Maalbeek en het betreft dus een waterrijke/gevoelige plek. Er wordt gefocust op een zo natuurlijk mogelijke aanleg, met een maximale ontharding en maximale aanplanting van nieuwe bomen. Het maken van grote groene ruimtes biedt de kans om de waterhuishouding te regelen en buffercapaciteit te voorzien. Wadis vangen regenwater op zodat het gestaag kan infiltreren en het niet of nauwelijks naar de riolering moet worden afgeleid. De inheemse en typisch waterminnende beplanting (riet, grassen,...) en bomen (berk, els, wilg, es en populier) gedijen hier goed en geven het karakter van een broekbos. De

bomen bieden een schaduwplek op warme dagen. De combinatie van ontharde ondergrond en hoogstammige bomen biedt de nodige weerstand tegen hittestress en biedt vanuit de omliggende woningen mooie zichten op het groen. Wettelijk gezien (zie hoofdstuk 'plankader') moet 10% van de site onverharde groenzone zijn. Om een leefbare en duurzame woon- en werkboulevard te ontwikkelen is meer nodig dan de wettelijke minimumnorm.

## Un sol perméable

Le site est situé dans la vallée du Maelbeek et est donc une zone sensible à l'eau et riche en eau. L'accent est mis sur un développement aussi naturel que possible, avec une verdisation et une perméabilité maximale ainsi qu'une plantation maximale de nouveaux arbres. La création de grands espaces verts offre la possibilité de réguler la gestion de l'eau et de fournir une fonction tampon. Les petits fossés collectent l'eau de pluie afin qu'elle puisse s'infiltrer de manière régulière et ne doit guère être détournée vers le réseau d'égouts. Les plantes indigènes et aquatiques typiques (roseau, graminées...) et les arbres

(bouleau, aulne, saule, frêne et peuplier) prospèrent et donnent le caractère d'un bois marais. Les arbres offrent un endroit ombragé par temps chaud. La combinaison d'un sous-sol rendu plus perméable et de grands arbres offre la résistance nécessaire au stress thermique et offre de belles vues verdoyantes depuis les habitations environnantes. D'un point de vue légal (voir le chapitre «cadre - réglementaire»), 10 % du site doit constituer une zone verte non asphaltée. Pour développer un espace de vie et de travail de qualité et durable, il faut plus que la norme minimale légale.



**Berk - Bouleau**  
Betula pendula



**Els - Aulne**  
Alnus glutinosa



**Wilg - Saule**  
Salix alba



**Zwarte populier - Peuplier noir**  
Populus nigra



**Es - Frêne**  
Fraxinus excelsior

### Groene ruimte

De opbouw van de groenstructuur op de site bestaat uit een variatie aan groene publieke ruimtes. Er worden vier types onderscheiden: zachte groene verbindingssassen, parken, pleinen en voorpleinen.

### Espace vert

La conception de la structure verte sur le site lui-même se compose d'une variété d'espaces verts publics. Quatre types sont distingués : les axes verdoyants de connexion douce, les parcs, les places et les parvis.

### Beheer

Er dient een werkbaar beheersplan opgemaakt te worden om te garanderen dat de publieke ruimte publiek blijft en niet op termijn wordt geprivatiseerd. Dat bestaat uit een goed evenwicht tussen publieke groenruimtes (parken, pleinen,...) en private groenruimtes (collectieve daktuinen, binnentuinen,...)

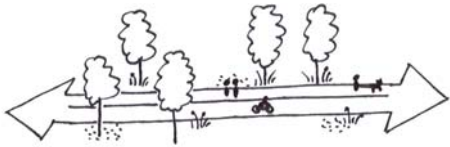
### Gestion

Un plan de gestion réaliste doit être établi pour garantir que l'espace public reste public et ne soit pas privatisé à long terme. Il s'agit d'un bon équilibre entre les espaces verts publics (parcs, places, ...) et les espaces verts privés (jardins collectifs sur le toit, jardins d'intérieur d'îlots, ...)



Scenario 00, voorbeeld definitie groenruimtes  
Scénario 00, exemple d'une définition des espaces verts

- Zachte assen - Passages de mobilité douce
- ① Parken - Parcs
- ② Pleinen - Places
- ③ Voorpleinen - Parvis



### Zachte assen

De auto-loze verbindingssassen vormen een zacht netwerk dat maximaal onthard wordt. In plaats van te vertrekken vanuit een verharde oppervlakte en het uitsparen van bomen, vertrekt men hier vanuit een onverharde oppervlakte waar enkel de zones die strikt noodzakelijk zijn, verhard worden. De verharding is zo veel mogelijk waterdoorlatend. Bomen langs de assen zorgen voor schaduwwerking.

Voetganger en fietser zijn hier koning. Het wandeltraject is meer dan circulatie: het is een beleving met zitelementen, spel- en sportmogelijkheden, natuur,...  
De fietspaden zijn minimum 3 meter breed, glad, in een vloeiende lijn en zo recht mogelijk. De verplaatsingssnelheid van voetgangers en fietsers is sterk verschillend. Het is daarom noodzakelijk om de paden visueel van elkaar te onderscheiden (zonder dat een fysieke afscheiding daarom wenselijk is). De paden zijn aangepast voor mindervaliden: ze zijn vlak en drempelloos.

Deze zachte verbindingen vormen zones waar woningen en hun verticale circulatie aan worden gekoppeld. De plinten van de gebouwen worden opgeladen met publieke functies zodat deze assen levendige plekken worden, zowel overdag als 's avonds.

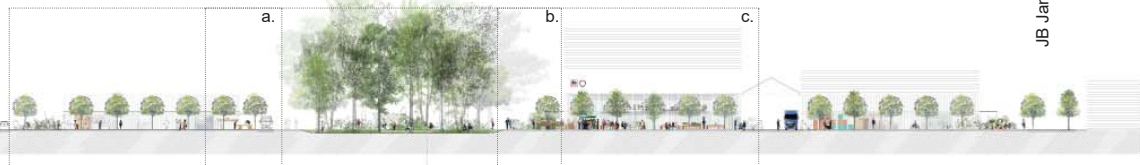
Een zachte as die gecombineerd wordt met een logistieke as zal minder permeabel en minder beplant zijn en vereist bijzonder aandacht om in termen van comfort en verkeersveiligheid de ambitie van de 'gedeelde ruimte' waar te maken.

Muzenpark - Parc de Muses



Meipomene

Euterpe



JB Janssen

### Axes doux

Les axes de connexion sans voitures forment un réseau doux qui se végétalise au maximum. Au lieu de partir d'une surface pavée et de sauver des arbres, on part ici d'une surface souple où ne sont pavées que les zones qui le nécessitent absolument. Le pavage est perméable à l'eau autant que possible et les arbres le long des axes fournissent de l'ombre.

Les piétons et les cyclistes sont ici les rois. Le parcours pédestre est plus qu'une simple circulation : c'est une expérience avec du mobilier urbain, des infrastructures sportives et ludiques, la nature, etc.

Les pistes cyclables ont une largeur d'au moins 3 mètres, elles sont lisses et bénéficient d'une trajectoire aussi droite que possible. La vitesse de déplacement des piétons et des cyclistes varie considérablement. Il est donc nécessaire de distinguer visuellement les voies les unes des autres (sans qu'une séparation physique ne soit pourtant souhaitable). Les sentiers sont adaptés aux personnes à mobilité réduite: ils sont plats et sans obstacles.

Ces connexions douces forment des zones auxquelles sont liées les habitations et leur circulation verticale. Les plinthes des bâtiments sont occupées par des fonctions publiques afin que ces axes deviennent des lieux animés, en journée comme en soirée.

Un axe doux qui est combiné avec un axe logistique sera moins perméable et moins planté et nécessitera une attention particulière en termes de confort et de sécurité routière pour réaliser l'ambition de «l'espace partagé».



Referentiebeeld zachte verbindingen, 't Groen kwartier Antwerpen  
Référence des passages de mobilité douce, 't Groen Kwartier, Anvers

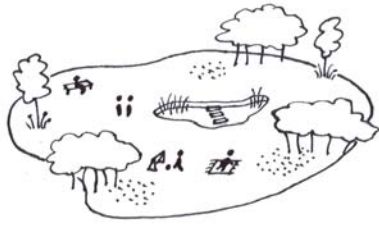


Referentiebeeld zachte verbindingen, Zennepark, Schaarbeek, La Compagnie du Paysage  
Référence des passages de mobilité douce, Parc de la Senne, Schaarbeek, La Compagnie du Paysage

a. sfeerbeeld zachte verbindingen- levendige plint - a. Image d'ambiance - plinthe vivante

Groene zachte assen verbinden de bestaande met de nieuwe parken  
Les passages de mobilité douce connectent les parcs existants et nouveaux





## Parken

Waar de zachte assen elkaar kruisen is de ontwikkeling van parken interessant. Het zijn plekken om halt te houden en activiteiten te laten plaatsvinden. Er wordt gestreefd naar het concentreren van groene ruimtes en verminderen van versnippering. Kwalitatief gecondenseerd groen biedt de mogelijkheid voor verschillende activiteiten en is een plek die de sociale cohesie in de wijk versterkt. Een park is een rustpunt waar geluncht wordt, waar een boek gelezen wordt op een bankje, waar kinderen onbezorgd kunnen spelen, waar gevoetbald wordt, gewandeld en gejojgd wordt,...

Waterelementen zoals wadis en (zwem)\*vijvers kunnen op deze schaal een rol van betekenis spelen voor de waterhuishouding van de buurt en zijn een attractie op zich.

Het wonen rond een park levert mooie zichten op maar levert ook een directe toegang tot groene buitenruimte. De nood aan groene buitenruimte is voor veel gezinnen een verhuismotief om de stad te verlaten.

\* Mogelijkheid om zwemvijvers te voorzien verder te onderzoeken in functie van grondvervuiling.

## Les parcs

Là où se croisent les axes doux, le développement des parcs est intéressant. Ce sont des lieux de rencontre, d'échange et d'activités. L'enjeu consiste à concentrer les espaces verts et de réduire leur fragmentation. La concentration d'espaces verts permet l'organisation d'activités et renforce la cohésion sociale du quartier. Un parc est un lieu de quiétude où l'on peut déjeuner, où l'on s'arrête pour lire sur un banc, où les enfants peuvent jouer sans risques, où l'on peut jouer au football, se promener ou faire son jogging...

À cette échelle, les éléments aquatiques tels que les ruisseaux et les étangs (de baignade)\* peuvent jouer un rôle important pour la gestion de l'eau dans le quartier et constituer une attraction en soi. Vivre autour d'un parc offre de belles vues mais également un accès direct à un espace extérieur vert. L'absence d'espaces verts extérieurs est souvent un prétexte pour de nombreuses familles pour quitter la ville au profit d'une vie à la campagne.

\*Faisabilité à étudier en fonction de la pollution du sol



b. een park naast productieve activiteiten b.un parc à côté des activités productives

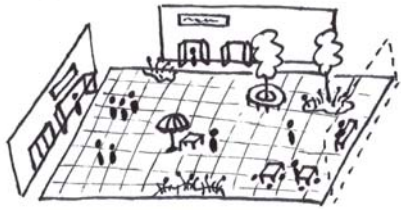


Referentiebeeld centrale groene ruimte, Park am Gleisdreieck, Berlijn , Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten  
Référence d'un espace vert central, Park am Gleisdreieck, Berlin , Atelier LOIDL Landschaftsarchitekten



Referentiebeeld centrale groene ruimte, Park Farm T&T, Brussel  
Référence d'un espace vert central, Park Farm T&T, Bruxelles





## Pleinen

Een levendige wijk heeft ook verharde en centrale ontmoetingsplaatsen nodig. Pleinen worden gekoppeld aan publieke functies en zijn multifunctioneel over de seizoenen heen. Het kan een plek zijn waar de wekelijkse markt doorgaat en kan daarnaast ook plaats bieden aan evenementen zoals optredens, (buurt)feesten, een circus tent, een schaatspiste, een kerstmarkt, 'pool is cool' tijdelijke zwem- en wateractiviteiten,...

Bomen en beplantingen worden zodanig ingeplant dat ze de multifunctionaliteit van het plein niet in de weg staan maar wel voldoende schaduw leveren.

De koppeling met de nieuwe supermarkt levert bijzondere mogelijkheden op. De historische link met voeding die de site heeft kan hier extra in de verf gezet worden. Het kan gaan om een (bio) markt waar groenten en fruit uit de lokale productie verkocht worden, waar een buurtkeuken op gekoppeld wordt, waar handelswaar uit de lokale productie te koop wordt aangeboden of waar een (sociaal) restaurant terrasjes buiten zet.

Een andere specifiek plein is een laad- en loszone waar een gemeenschappelijke (overdekte) buiten stockageplaats wordt georganiseerd. Het plein is minder publiek toegankelijk voor iedereen en de draaicirkels en logistieke fluxen van vrachtwagens en bestelwagens bepalen hier de maat. Het is een open plek die wordt geanimeerd door het ballet van de logistieke bewegingen en de productieve activiteit en is niet minder boeiend of minder belangrijk dan de andere publieke pleinen.

## Les places

Un quartier animé a également besoin d'espaces centraux de rassemblement. Les places sont liées aux fonctions publiques et sont multifonctionnelles au fil des saisons : accueillir un marché hebdomadaire, des événements tels que des spectacles, des fêtes (de quartier), un chapiteau de cirque, une patinoire, un marché de Noël, des activités temporaires de natation «pool is cool»,... , etc. Les arbres et les plantations seront plantés de manière à ne pas entraver la multifonctionnalité de la place, tout en fournissant suffisamment d'ombre.

Le lien avec le nouveau supermarché offre des possibilités particulières. Le lien historique du site avec l'alimentation peut ici être souligné. On peut y envisager un marché (bio) où seraient vendus les fruits et légumes de la production locale, auxquels peut être liée une cantine de quartier, où la production locale serait proposée à la vente ou où un restaurant (social) installerait sa terrasse en plein air.

Une autre place au caractère spécifique serait consacrée au chargement et au déchargement ainsi qu'à un lieu de stockage extérieur, couvert et commun. Cette place serait moins accessible pour la communauté environnante, et sa taille serait déterminée par les va-et-vient des camions et véhicules de livraison. Il s'agira d'un espace ouvert, animé par le ballet des flux logistiques et de l'activité productive, qui ne sera pas moins fascinant ni moins important que les activités des autres places publiques.



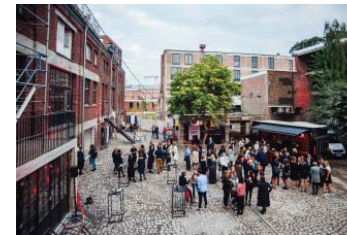
① marktplein - marché

② gemeenschappelijke laadplaats - place de chargement commun

scenario 00, voorbeeld inplanting pleinen  
scénario 00, exemple de l'implantation des places



c. een levendig marktplein gelinkt aan Delhaize supermarkt  
c. un marché animé, lié au supermarché Delhaize



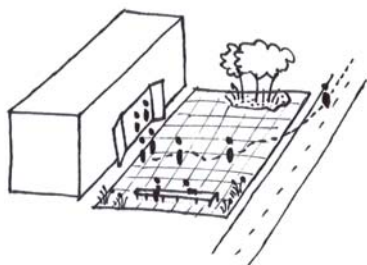
Evenementenlocatie - Lieux d'événement



(bio)markt - Marché (bio)



Buurtkeuken - Cuisine de quartier



### Voorpleinen

De hoeken van de site vormen strategisch belangrijke plekken door hun zichtbaarheid vanuit de aanliggende straten. (Zie ook de strategie beschreven in hoofdstuk 'programmatie')

Het inplanten van publieke functies is niet enkel een kwestie van de bebouwde volumes maar ook de publieke ruimte aan de voet van de gebouwen. Publieke gebouwen hebben een autoloos of autoluw voorplein nodig die dienst doet als ontvangst- en ontmoetingsplek. De grootte van de plek houdt rekening de massa mensen die het gebouw kan verlaten. Het zijn (groene) aangename en uitnodigende plekken waar mensen afspreken, napraten of even buitenkomen om te verpozen. Ze sluiten bij voorkeur aan op het voetgangers- en fietsnetwerk.

### Parvis

Les coins du site forment des endroits stratégiquement importants en raison de leur visibilité depuis les rues adjacentes (voir également la stratégie décrite dans le chapitre « programmation »). L'implantation des fonctions publiques n'est pas seulement une question de volumes bâtis, mais aussi d'espace public au pied des bâtiments.

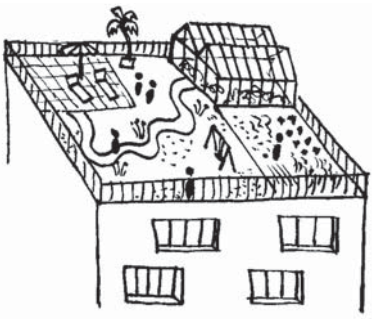
Les bâtiments publics ont besoin d'un parvis sans voiture du moins avec peu de circulation, qui sert de lieu d'accueil et de rencontre. La superficie de l'endroit tient compte de la quantité de personnes sensées quitter le bâtiment. Ce sont des lieux (verts), agréables et accueillants où les gens se rencontrent, discutent ou sortent pour se détendre. Ils se connectent de préférence au réseau piétonnier et cyclable.



d. voorbeeld voorplein  
d. exemple parvis



Illustratieve snede door logistieke as en voorplein  
Coupe illustrative dans l'axe logistique et parvis



### Daktuinen

(Collectieve) daktuinen kunnen ingezet worden voor kleinschalige voedselproductie of kunnen dienst doen als collectieve tuinen gekoppeld aan de woningen. Het beheer van de tuinen is verbonden met de woningen en zijn dus geen publieke ruimtes die beheerd worden door een overheid (gemeente, Brussel Leefmilieu,...). In het geval van stadslandbouw kunnen deze tuinen ook beheerd worden door een vereniging waarbij de opbrengsten ingeschakeld worden in het circulair voedingsconcept (Zie hoofdstuk supermarkt Delhaize)

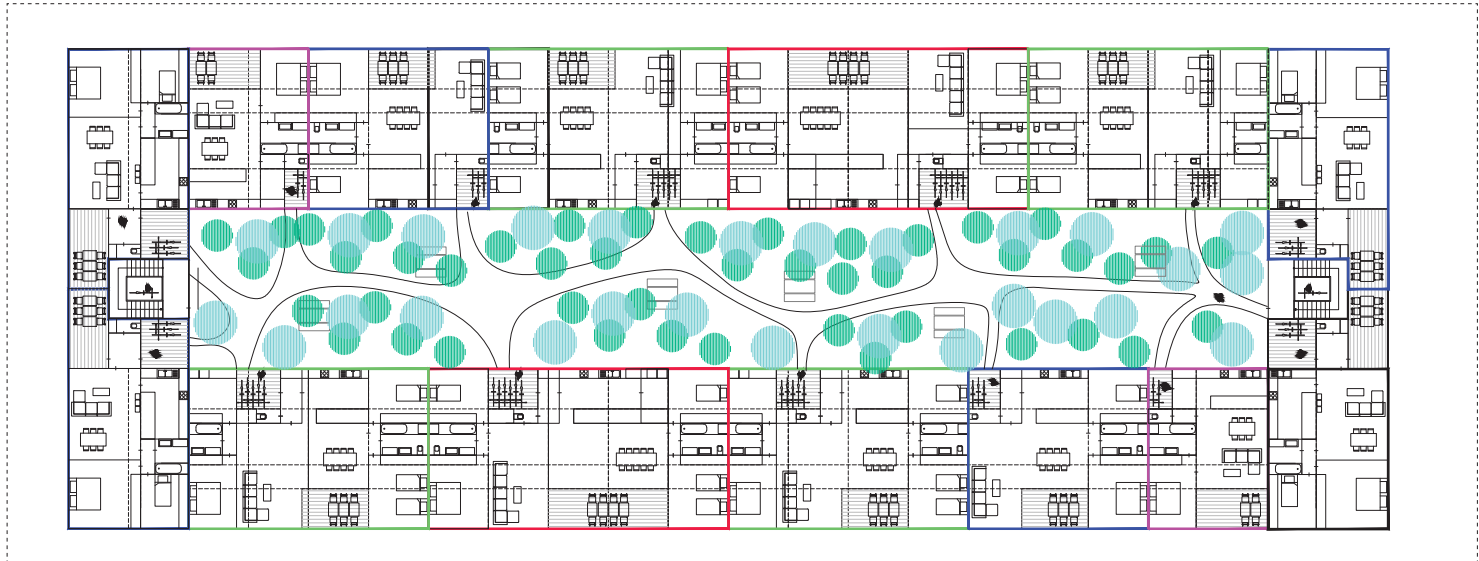
De tuinen kunnen gekoppeld worden met private terrassen. Het zijn bij uitstek aangename buitenruimtes waarin gespeeld, gezeten, gewandeld,... kan worden. De breedte (tuin) - hoogte (aantal verdiepingen) verhouding en de oriëntatie zijn van belang in functie van bezonning, privacy en wijze waarop de gemeenschappelijke daktuin zal gebruikt worden.

### Jardins sur les toits

Les jardins (collectifs) sur les toits peuvent être utilisés pour la production alimentaire à petite échelle ou peuvent servir de jardins collectifs liés aux habitations. La gestion de ces jardins est liée aux habitations et n'est donc pas un espace public géré par un gouvernement (municipalité, Bruxelles Environnement,...) Dans le cas de l'agriculture urbaine, ces jardins peuvent également être gérés par une association dont la production est utilisée dans le concept alimentaire circulaire (voir chapitre supermarché Delhaize).

Les jardins peuvent être reliés à des terrasses privées.

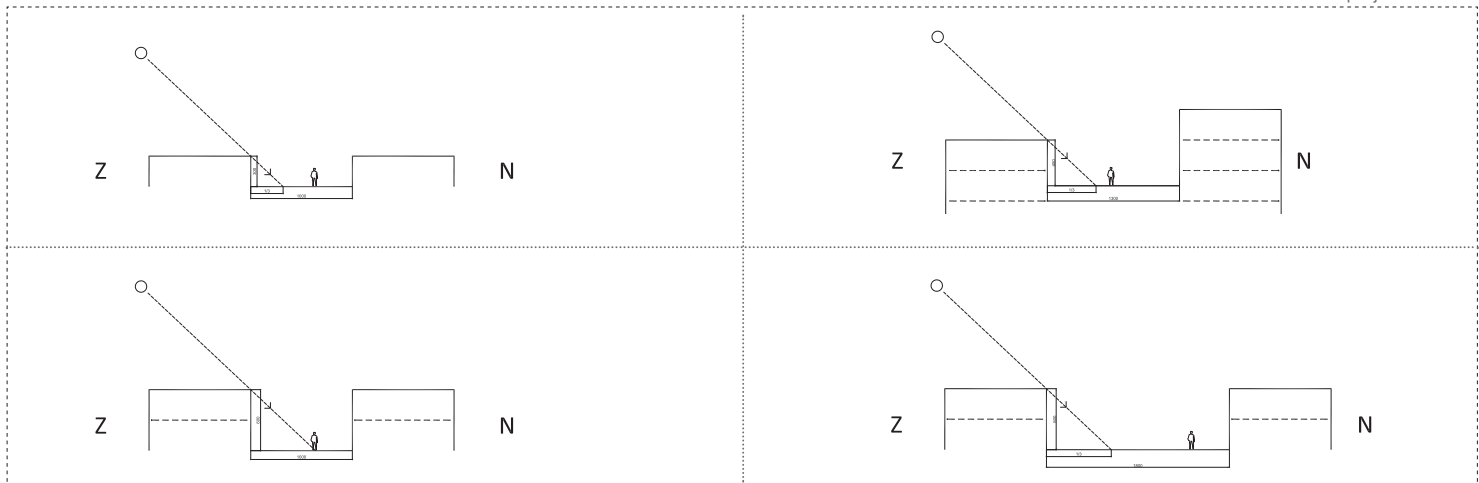
Ce sont des espaces extérieurs éminemment agréables dans lesquels on peut jouer, s'asseoir, se promener,... Le rapport largeur (jardin) - hauteur (nombre d'étages) et l'orientation sont importants en termes d'ensoleillement, d'intimité et l'utilisation du jardin commun sur le toit.



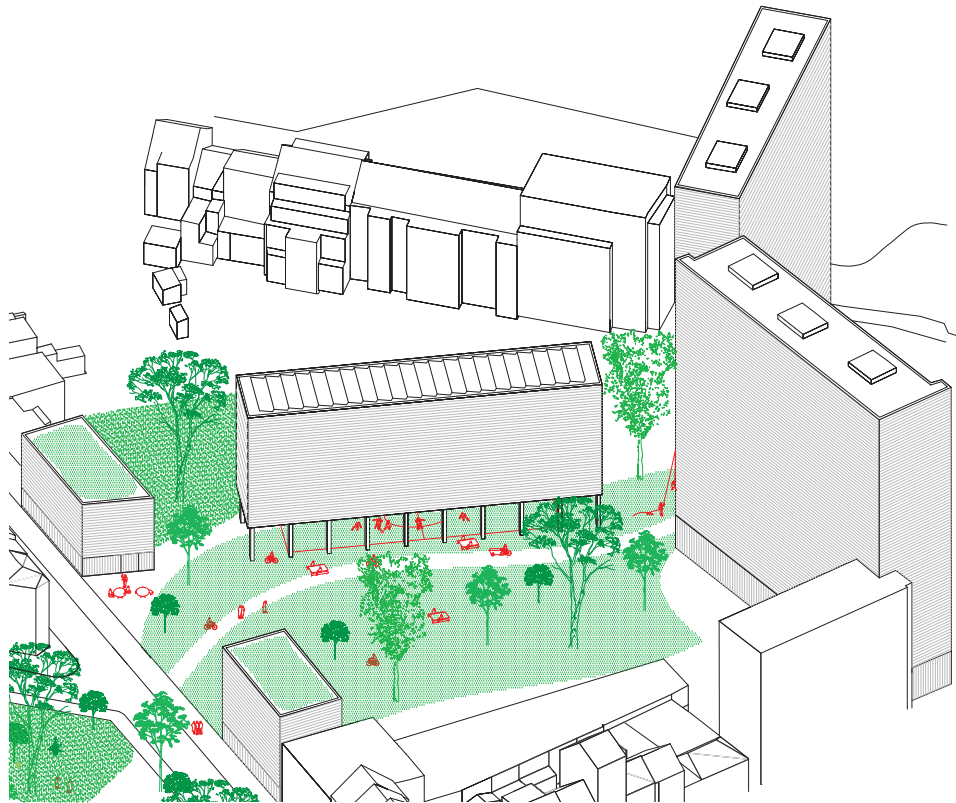
Voorbeeld collectieve daktuin  
Exemple jardin collectif



Voorbeeld collectieve daktuin  
Exemple jardin collectif



Voorbeelden hoogte-breedte verhouding in functie van bezonning en oriëntatie  
Exemples du rapport largeur - hauteur en fonction de l'orientation



scenario 00, mogelijke inplanting nieuw gebouw in verbindend park  
scénario 00, implantation possible d'un bâtiment dans le nouveau parc

### Verbindingspark

De ruimte achter de twee torens wordt momenteel ingenomen door auto's, garageboxen en enkele anonieme loodsen van de drukkerij van Delhaize: het is een onaantrekkelijke plek, maar met een groot potentieel. Door afbraak van de drukkerij en de garageboxen en deze desolate ruimte om te vormen tot park, komt een verbinding tussen het Beekkantplein en de site zone 01 tot stand.

Centraal loopt een oud trainspoor door het park. Het is een restant van de functionele verbinding van het Weststation en de Delhaizesite die in ere hersteld wordt. Het trainspoor wordt omgevormd tot een comfortabel fietspad. Langs deze nieuw autoloze verbinding als wandel- en fietsas worden nieuwe gebouwen ingeplagd met een opengewerkte sokkel. In de sokkel worden

bij voorkeur sport- en gezondheid voorzien die aansluiting vinden met geïntegreerde sportfaciliteiten in het park. Ook de momenteel dode sokkels van de torens worden maximaal opengewerkt zodat het park wordt opgeladen met functies. Het is tevens een opportuniteit om kleine infrastructuur die hoort bij een park in de sokkels te voorzien (onderhoudslokaal, fietsherstelpunt, publieke toiletten, parkwachterlokaal, toegang tot water,...).

De aanleg en de bomen- en plantenkeuze volgt bij voorkeur die van de groene ruimte in zone 01 en houdt rekening met de schaduw van de torens. Een rijke combinatie aan inheemse planten en bomen zorgt voor een coherent geheel tussen de parken en groenaanleg en bevordert de biodiversiteit.



Een opengewerkte plint met sportfuncties verlevendigt het park  
Un socle transparent aux fonctions sportives anime le parc

### Parc de connexion

L'espace à l'arrière des deux tours est actuellement occupé par des voitures, des garages et quelques entrepôts anonymes de l'imprimerie Delhaize : c'est un endroit peu attrayant, mais qui revêt un grand potentiel. En démolissant l'imprimerie et les garages et en transformant cet espace triste en parc, une connexion sera établie entre la place Beekkant et la zone 01 du site.

Au centre, une ancienne voie ferrée traverse le parc. Il s'agit d'un vestige de la connexion fonctionnelle entre la gare de l'Ouest et le site Delhaize en cours de restauration. La voie ferrée sera transformée en une piste cyclable confortable. Le long de cette nouvelle connexion sans voitures, les nouveaux bâtiments seront connectés par le biais d'un socle ouvert.

Ce socle accueillera des infrastructures sportives ou médicales qui seront reliées à celles intégrées dans le parc. Les actuels socles désaffectés des tours seront également ouverts (ouverture physique et visuelle) au maximum de sorte que le parc gagne en fonctions. C'est aussi l'occasion d'intégrer dans ces socles de petites infrastructures liées à la vie du parc (local d'entretien, point de réparation pour vélos, toilettes publiques, local des gardiens du parc, accès à l'eau, etc.).

L'aménagement et le choix des arbres et des plantes s'accordera de préférence avec celui de l'espace vert de la zone 01 et tient compte de l'ombre des tours. Une riche combinaison de plantes et d'arbres indigènes assurera un ensemble cohérent entre les parcs et l'aménagement paysager et favorisera la biodiversité.

## 5.3. Invarianten - Aanbevelingen

### 5.3.1. Invarianten

1. Het ontwikkelen van een scala aan groene, publieke ruimtes die zich maximaal openstelt naar de buurt bestaande uit : zachte assen, (pocket)parken, pleinen en voorpleinen,...). En het ontwikkelen van private buitenruimtes: daktuinen, omsloten tuinen,... Daarbij dient een werkbaar beheersplan opgemaakt te worden om te garanderen dat de publieke ruimte publiek blijft en niet op termijn wordt geprivatiseerd.
2. Het ontwikkelen van een groen en zacht netwerk die de omliggende parken verbindt en die structurerende assen vormen in het stedenbouwkundig plan
3. Meer dan de wettelijke 10 % groen voorzien om een leefbare buurt te bekomen. In functie van de duurzaamheidsstudie en de leefbaarheid is er een minimum van 25% aanbevolen.
4. Het ontwerp van de publiek groene ruimte houdt tenminste rekening met:
  - hittestress,
  - wonen in het groen,
  - zichten,
  - waterhuishouding,
  - activering van de groene ruimte
  - activering van de plint rondom de ruimte
  - multifunctionaliteit
  - integrale toegankelijkheid (mindervaliden, kinderen, ouderen)
  - voorrang voor voetgangers en fietsers.
  - recreatie
  - een mix van functies en gebruikersprofielen bevorderen vanuit een gender-, cultureel, sociaal en generatie-perspectief om inclusieve en toegankelijke ruimtes te creëren
5. Bestuderen van de bodemverontreiniging in functie van parkaanleg en eventuele vijvers.

### 5.3.2. Aanbevelingen

6. Vermijden van gefragmenteerde groene ruimtes om een meer kwalitatieve ruimte te verkrijgen en om het beheer te vereenvoudigen.
7. Regenwaterinsijpeling bevorderen
8. Gebruik van inheemse soorten

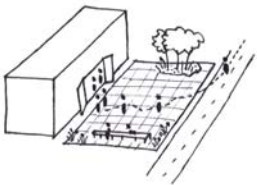
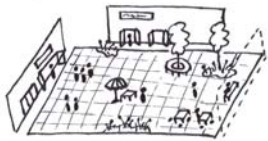
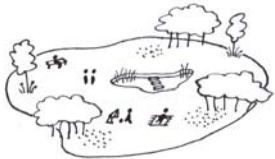
## 5.3. Invariants - Recommandations



### 5.3.1. Invariants

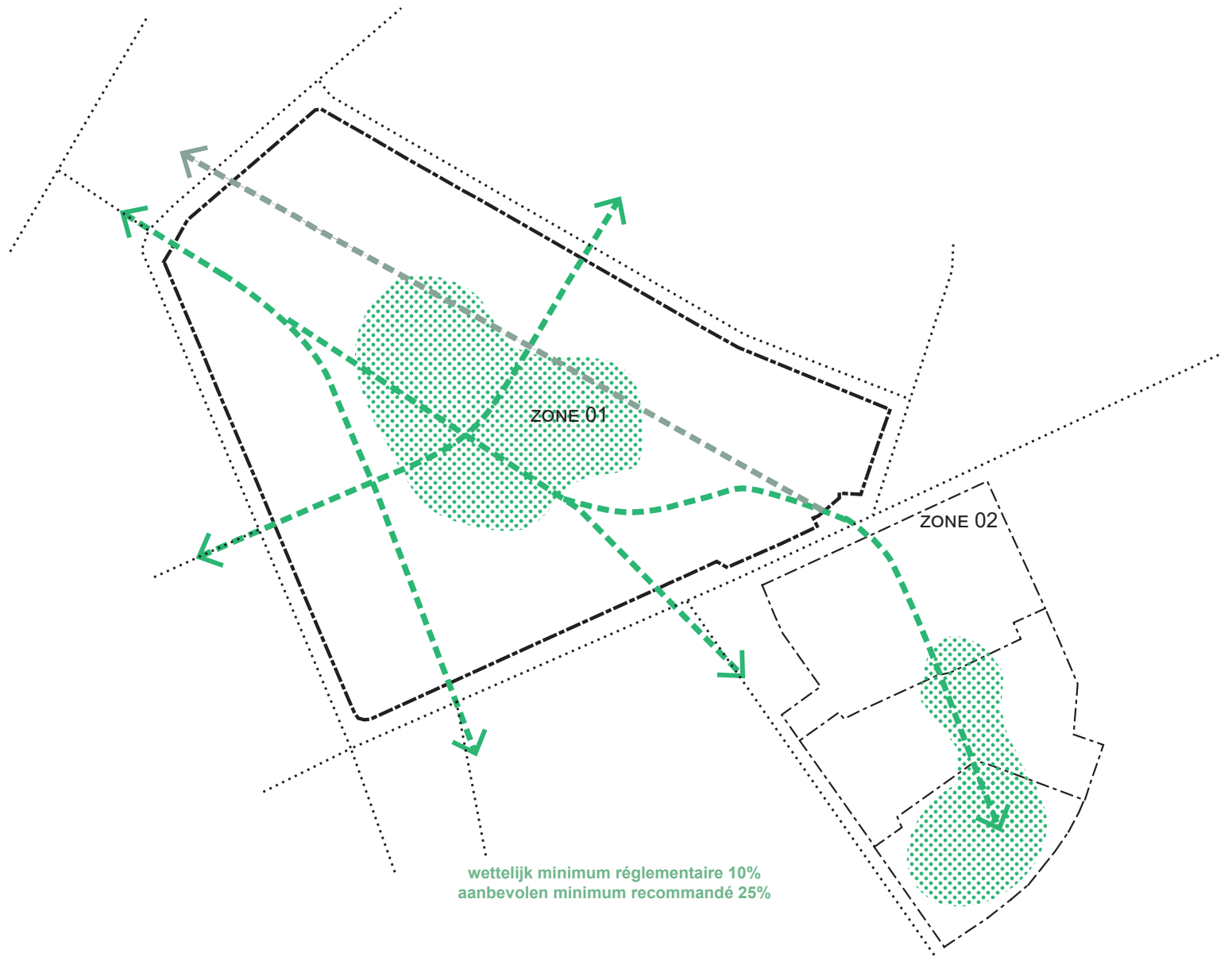
1. Développer une gamme d'espaces verts publics qui s'ouvrent le plus que possible sur le quartier et qui est composée d'axes doux, de parcs, de places et placettes verts, pocket parks... Développer des espaces extérieurs privés : jardins sur les toits, jardins clos,... Un plan de gestion réaliste doit être établi pour garantir que l'espace public reste public et ne soit pas privatisé à long terme.
2. Développer un réseau vert et doux qui relie les parcs environnants et forme des axes structurants dans le plan d'urbanisme.
3. Fournir plus que les 10 % d'espaces verts obligatoires pour créer un quartier agréable à vivre. En fonction de l'étude de la durabilité et en fonction de la qualité de vie, un minimum de 25% est recommandé.
4. La conception de l'espace vert public doit prendre en compte:
  - le stress thermique,
  - habiter dans des espaces verts,
  - les vues,
  - la gestion de l'eau,
  - l'activation des espaces verts
  - l'activation de la plinthe autour de l'espace vert
  - la multifonctionnalité
  - l'accessibilité intégrale (personnes à mobilité réduite, enfants, personnes âgées)
  - la priorité pour les piétons et les cyclistes.
  - récréation
  - favoriser une mixité des fonctions et des profils d'usager du point de vue généré, culturelle, social et générationnel afin de créer des espaces inclusifs et accessibles
5. Étudier la pollution du sol en fonction de la création d'un parc et des éventuels étangs

### 5.3.2. Recommandations

6. Éviter de fragmenter l'espace vert pour assurer une plus grande qualité de l'espace vert et en faciliter la gestion publique
7. Favoriser l'infiltration des eaux de pluie
8. Utilisation d'espèces indigènes



-  Zachte assen - Axes doux
-  Park - Parc



wettelijk minimum réglementaire 10%  
aanbevolen minimum recommandé 25%

# 06/ DELHAIZE NIEUWE SUPERMARKT

## 06/ DELHAIZE NOUVEAU SUPERMARCHÉ



bestaande logistieke toegang - accès logistique existant



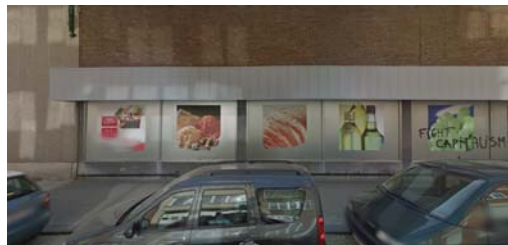
bestaande logistieke toegang - accès logistique existant



de nood aan een aangepaste publiek ruimte rond de supermarkt wordt niet altijd erkend (Delhaize Charles Woeste) - le besoin d'un espace public n'est pas toujours reconnu (Delhaize Charles Woeste)



Gevel Brigade Piron inkom - Façade Brigade Piron entrée



Gevel JB Janssenstraat - 'FIGHT CAPITALISM' - Façade rue JB Janssen



Gevel Janssenstraat - 'DETRUISONS CE QUI NOUS DETRUIT' - Façade rue JB Janssen



Gevel Euterpestraat - Façade rue Euterpe



schema huidige werking bestaande supermarkt - schéma fonctionnement actuel du supermarché existant

## 6.1. Programma

### Bestaande toestand

De hoeklocatie aan de Brigade Pironlaan bevat reeds een actieve Delhaize supermarkt. (zie fiche 1.11). De huidige locatie is commercieel een interessante locatie door haar visibiliteit vanuit de grote verbindingssas 'Brigade Piron' en in de nabijheid ligt van de commerciële as 'Gentsesteenweg'.

Het supermarktgebouw is een gesloten volume met blinde en afgeplakte gevels die nauwelijks communiceren met de omgeving. De muren zijn beklad met tags. Het gebouw is weinig uitnodigend en ook van binnen uit is het geen aangename plek om te winkelen. Er is geen daglicht en er zijn geen zichten naar buiten.

Het dak van de supermarkt wordt gebruikt om te parkeren.

De logistieke toegang ligt aan de Derudderstraat. Het fijnmazig stedelijk weefsel is niet voorzien op de draaicirkels en manoeuvres van vrachtwagens van 17,5m. De verkeersveiligheid rond deze ingang is niet optimaal.

### Eisenbundel nieuwe supermarkt Delhaize

De verkoopovereenkomst tussen Delhaize en Citdev stipuleert dat Citydev een nieuwe supermarkt zal bouwen. De nieuwe supermarkt moet aan een aantal criteria voldoen.

### Implanting

De inplanting van de nieuwe supermarkt wordt voorzien aan de Brigade Pironlaan of de Osseghemstraat. Bij de keuze van de inplanting moet rekening gehouden worden met de eis dat de werking niet kan onderbroken worden. Dat betekent dat de nieuwe supermarkt niet op de voetafruk van het huidige gebouw kan worden voorzien.

De positionering dient strategisch te zijn waarbij het gebouw en de voorgevel prominent aanwezig zijn en zoveel mogelijk klanten en toevallige passanten aantrekt. Hoogstammige bomen die het zicht onttrekken voor de winkelingang kunnen niet.

## 6.1. Programme

### Situation existante

L'angle de l'avenue Brigade Piron accueille déjà un supermarché Delhaize (voir fiche 1.11). Cet emplacement actuel est intéressant sur le plan commercial en raison de sa visibilité depuis le grand axe « Brigade Piron » et de sa proximité avec l'axe commercial de la chaussée de Gand.

Le bâtiment du supermarché consiste en un volume fermé aux façades aveugles et couvertes de publicités qui communiquent à peine avec leur environnement. Les murs sont recouverts de graffitis. Le bâtiment ne semble pas très accueillant et de l'intérieur ce n'est pas un endroit agréable pour y faire du shopping. La lumière du jour n'y pénètre pas et le lieu n'offre aucune vue sur l'extérieur.

Le toit du supermarché est utilisé pour le stationnement.

L'accès logistique se fait sur la rue De Rudder. La trame serrée du tissu urbain ne permet pas aux poids lourds de 17,50 m de long au grand diamètre de braquage de manoeuvrer. La sécurité routière autour de cette entrée n'est pas optimale.

### Exigences pour le nouveau supermarché Delhaize

L'accord de vente entre Delhaize et Citydev prévoit que Citydev construira un nouveau supermarché. Le nouveau supermarché doit répondre à un certain nombre de critères.

### Implantation

L'implantation du nouveau supermarché est prévue sur l'avenue Brigade Piron ou sur la rue Osseghem. Lors du choix de l'emplacement, il faut tenir compte de la nécessité de ne pas interrompre l'activité commerciale. Cela signifie que le nouveau supermarché ne peut pas être construit sur l'emplacement du bâtiment actuel.

Le positionnement du supermarché doit être stratégique, le bâtiment et sa façade devant apparaître en évidence depuis la rue et attirer autant de clients et de passants que possible. On ne peut pas y prévoir de hauts arbres qui cacheraient l'entrée du magasin.



### Dimensies

De totale, benodigde oppervlakte bedraagt 3200m<sup>2</sup> waarvan 600m<sup>2</sup> (kantoren en personeelsruimte) eventueel op de verdieping kan worden voorzien. De verkoopsoppervlakte, te voorzien op de gelijkvloers, bedraagt minstens 2000m<sup>2</sup> en heeft een breedte-lengte verhouding van 1/1,25. Dit betekent concreet een winkelruimte van 40m x 50m. De vrije hoogte bedraagt min. 4,5m en max. 6m. De stockageruimte moet 600m<sup>2</sup> bedragen, ligt op gelijk niveau met de winkelruimte en heeft een vrije hoogte van min. 4,5m.

### Logistiek

Een private laadkaai van 1,2m hoog dient te worden voorzien. Een wachtzone voor een eventuele tweede vrachtwagen die het verkeer niet hindert is een meerwaarde. Er moet plaats worden voorzien voor vrachtwagens van 17,5m rekening houdend met de draaicirkels om het logistiek verkeer zo vlot mogelijk te laten verlopen.

### Parking

Er dienen minstens 120 overdekte parkeerplaatsen te worden voorzien. De toegang tot de parking moet heel zichtbaar zijn. De uitrit is best niet te voorzien in een éénrichtingsstraat.

### Architectuur

Delhaize streeft een architectuur na die communiceert met zijn omgeving. Natuurlijk licht en zichten van binnen naar buiten en omgekeerd zijn belangrijk voor zowel de klanten als zijn werknemers.

De architectuur moet herkenbaar zijn en Delhaize legt daartoe een materialenpallet op. Het materialenpalet bestaat uit : cederhout, baksteen van het type Wanlin rood, keramische tegelpannen, gevelplaten alucobond of combinaties van deze.

De architectuur is niet vastgelegd maar wordt in overleg met Delhaize goedgekeurd.

De verkoopruimte mag geen kolommen bevatten.

### Dimensions

La surface totale requise est de 3200 m<sup>2</sup>, dont 600 m<sup>2</sup> (accueillant bureaux et locaux du personnel) peuvent être prévus à l'étage. La superficie de vente, à prévoir au rez-de-chaussée, mesure au moins 2000 m<sup>2</sup> et présente un rapport largeur/longueur de 1/1,25. Concrètement, cela aboutit à un espace commercial de 40 m x 50m. La hauteur libre s'élève à 4,5m minimum et à 6m maximum. L'espace de stockage doit mesurer 600 m<sup>2</sup>, se situer au même niveau que l'espace de vente et a une hauteur libre d'au moins 4,5 m.

### Logistique

Un quai de chargement privatif de 1,2m de haut doit être prévu. Une zone d'attente pour un éventuel second camion n'entravant pas la circulation est une valeur ajoutée. Un espace doit être prévu pour les camions de 17,50m, qui tiennent compte des manœuvres à réaliser afin de rendre le trafic logistique le plus fluide possible.

### Parking

Au moins 120 places de parking couvertes doivent être prévues. L'accès au parking doit être très visible. Il est préférable de ne pas prévoir la sortie dans une rue à sens unique.

### Architecture

Delhaize aspire à une architecture qui communique avec son environnement. La lumière naturelle et les vues de l'intérieur vers l'extérieur et vice-versa sont importantes tant pour les clients que pour les employés.

L'architecture doit être reconnaissable et Delhaize impose pour cela une gamme de matériaux. Celle-ci se compose de : cèdre, céramique, brique rouge de type Wanlin, panneaux de façade en alucobond ou des combinaisons de ceux-ci.

L'architecture n'est pas définie mais est approuvée en concertation avec Delhaize. L'espace de vente ne peut pas contenir de colonnes.



MDW Architecture · Delhaize Quai de Rome



Ceder hout  
Bois cèdre



BaksteenWalin rood  
Brique Walin rouge



Keramische tegelpannen  
Tuiles céramique



Gevelplaten alucobond  
Panneaux de façade alucobond

## 6.2. Ambitie

De herlocalisatie van de Delhaize Karreveld is een uitgelezen kans om de supermarkt van morgen te ontwikkelen. Kan een supermarkt meer zijn dan een gesloten doos beplakt met foto's van groeten en fruit? Is het aanbieden van infrastructuur - de supermarktruimte - te combineren met andere publieke ruimtes en functies? In welke mate kan een supermarkt een spil vormen in de circulaire afvalstromen? Hoe kunnen we toegevoegde waarde creëren op voedseloverschotten? Hoe kan de supermarkt de buurtwinkel van morgen zijn waar een evenwicht wordt gevonden tussen commerciële belangen, duurzaamheid, gezondheid, kostprijs, sociale inclusie en cohesie?

### Publieke ruimte

Een supermarkt krijgt dagelijks duizenden mensen over de vloer. Het is een publieke ruimte die een uitgebreid scala aan mensen en groepen ontvangt: jong en oud, arm en rijk, geschoold en ongeschoold, verschillende afkomst en taal, buurtbewoners en passanten,... Voor sommige, vaak oudere mensen, is het dagelijks bezoek aan de supermarkt een manier om sociaal contact te hebben en de deur uit te komen. Voor veel gezinnen neemt het wekelijks supermarkt-bezoek al gauw enkele uren in beslag.

Hoewel de supermarkt dus een vaak gefrequenteerde ruimte is, wordt zij meestal niet vanuit dit belang ontworpen. Kosten-efficiënt bouwen, (auto)toegankelijkheid, naadloze logistieke bevoorrading, standaardisering van de winkelbouwenklantenafwikkeling (binnenkomen, karretje nemen, traject door de winkel, betalen, laden, kaartje terug zetten en supermarktsite verlaten), ... zijn de basisbepaalingen. Het sociale aspect wordt hoogstens opgevangen door een bankje net na de kassa's.

De centrale positie die de supermarkt op zijn historische site wenst in te nemen, is des te meer een argument om een centrale spil te vormen die de verschillende generaties en groepen mensen bindt en publieke ruimte genereert.

Dat kan enerzijds door kwalitatieve, publieke buitenruimte te koppelen aan de supermarkt. Zoals een voorplein dat opgeladen wordt met publieke functies en een buurtplein vormt waar gespeeld, gevoetbald, gezeten,... kan worden. Daarnaast kan de supermarkt aansluiten op een parkruimte en/of een marktplein waar diverse activiteiten kunnen plaatsvinden. Anderzijds kunnen complementaire

## 6.2. Ambition

La relocalisation du Delhaize Karreveld est une excellente opportunité pour développer le supermarché de demain. Un supermarché ne peut-il pas être plus qu'une boîte fermée recouverte de photos de fruits et légumes ? La conception des infrastructures - l'espace du supermarché - peut-elle être combinée avec d'autres espaces et d'autres fonctions publiques ? Dans quelle mesure un supermarché peut-il jouer un rôle pivot dans les flux de déchets circulaires ? Comment créer de la valeur ajoutée sur les surplus alimentaires ? Comment le supermarché peut-il être le magasin de quartier de demain où un équilibre est trouvé entre les intérêts commerciaux, la durabilité, la santé, les coûts, l'inclusion sociale et la cohésion ?

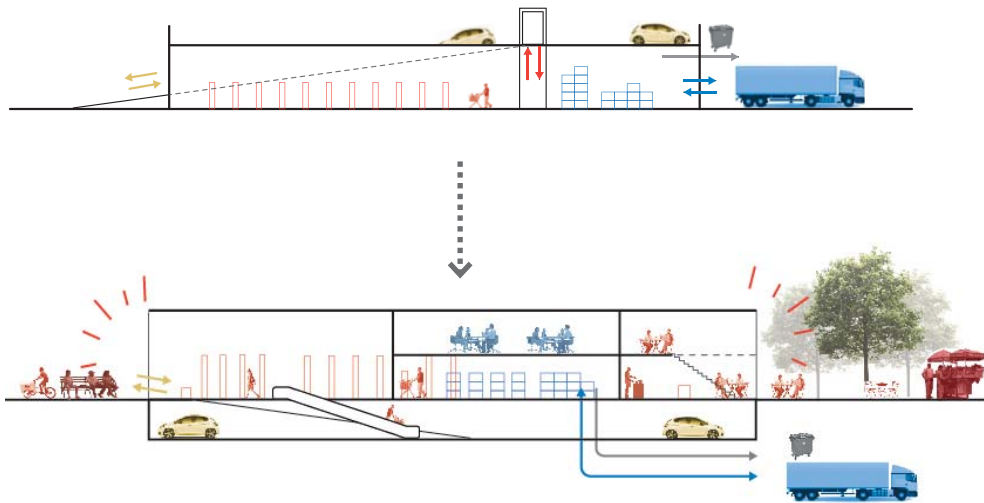
### L'espace public

Un supermarché est un espace public qui accueille quotidiennement des milliers de personnes, dans un large éventail de groupes sociaux: jeunes et vieux, pauvres et riches, éduqués et non qualifiés, d'origines et de groupes linguistiques différents, des riverains et des passants... Pour certains, souvent des personnes âgées, la visite quotidienne au supermarché est un moyen de se socialiser et de sortir de chez soi. Pour de nombreuses familles, la visite hebdomadaire du supermarché peut facilement prendre plusieurs heures.

Bien que le supermarché soit donc un espace très fréquenté, il n'est généralement pas conçu à cet effet. Une construction rentable, l'accessibilité (en voiture), un approvisionnement logistique homogène, la standardisation de la structure du magasin et le ballet régulier des clients (entrer, prendre un chariot, traverser le magasin, payer, charger la voiture, remettre le chariot et quitter le site du supermarché)... sont les préoccupations fondamentales. L'aspect social est tout au plus pris en charge par un banc placé juste après les caisses.

La position centrale que le supermarché entend occuper sur son site historique constitue d'autant plus un argument de poids pour former un axe central qui rassemble les différentes générations et groupes de personnes et qui génère de l'espace public.

D'une part, cela peut être concrétisé en reliant un espace extérieur public de haute qualité au supermarché, tel un parvis chargé de fonctions publiques, qui constitue une place de quartier où



Van een monofunctionele supermarkt naar een supermarkt met een gekoppelde publieke ruimte en gekoppelde complementaire functies  
D'un supermarché monofonctionnel vers un supermarché qui communique avec l'espace public et avec des fonctions complémentaires qui se greffent sur le supermarché.



functies gekoppeld worden aan de supermarkt die het gebruik uitbreid en intensificeert.

### Voeding is een primair element in het stedelijk metabolisme

De voedselbevoorrading van de stad is één van de grote logistieke, stedelijke uitdagingen die dagelijks plaatsvindt. De productie van voeding buiten de stad en het transport van en naar de stad zijn elementen binnen de klimaattransitie waar nog veel ruimte voor verbetering mogelijk is. De productie van voedsel in de stad, zo dicht mogelijk bij de verbruiker, is één van de doelstellingen die geformuleerd is in het 'Good Food' plan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Naast productie ter plaatse (urban farming, collectieve (dak)moestuinen, champignonkwekerijen, vertical farming,...) en het aanbieden van de producten in de winkels ter plaatse, is er met het inzetten op afvalstromen en onverkochte voedingsmiddelen ook een winst te boeken. 'In België wordt de jaarlijkse voedselverspilling op 3,6 miljoen ton geschat, of 345 kg per persoon per jaar.' (bron: DS 10/02/2020)

De onverkochte supermarktproducten worden momenteel via een centraal beheerd logistiek systeem opgehaald in alle Delhaize-winkels en worden aangeboden aan de voedselbank.

Er zijn echter nog andere mogelijkheden om op een circulaire wijze om te gaan met voedselresten.

Door met de producten ter plaatse aan de slag te gaan wordt een toegevoegde waarde gecreëerd en wordt extra mobiliteit vermeden.

Zo kunnen voedingsmiddelen ter plaatse gedroogd of verwerkt worden door bedrijven op site die ze dan opnieuw te koop aanbieden. Of een buurtkeuken waar samen gekookt wordt kan een sociale katalysator zijn voor de buurt. Maar het kan ook een sociaal inschakelingsproject (type Groot Eiland) zijn die maaltijden bereidt voor de buurtbewoners. Het aanbieden van bereide maaltijden of voedselpakketten (cf. Hello Fresh) kan ervoor zorgen dat ouderen hierdoor langer zelfstandig kunnen blijven wonen in de buurt en/of kan de gezinsdruk verlichten bij jonge gezinnen.

De productieve activiteiten die zich enten op de supermarkt, kunnen geleid worden door externe

l'on peut venir jouer (au football par exemple), s'asseoir et discuter, etc. En outre, le supermarché peut se connecter à un petit parc et/ou à une place de marché où peuvent avoir lieu diverses activités. D'autre part, des fonctions complémentaires peuvent être liées au supermarché qui étend et intensifie sa fréquentation.

### L'alimentation est un élément primordial du métabolisme urbain.

L'approvisionnement alimentaire de la ville est l'un des principaux défis quotidiens en matière de logistique. La production de nourriture en dehors de la ville et le transport vers et depuis la ville sont des éléments de la transition climatique où de nombreuses améliorations sont encore possibles. La production alimentaire dans la ville, au plus près du consommateur, est l'un des objectifs formulés dans le plan « Good Food » de la Région de Bruxelles-Capitale.

En plus de la production sur le site même (agriculture urbaine, potagers collectifs en toiture, champignonnières, agriculture verticale...) et de l'offre des produits dans les commerces de proximité, il y a aussi un bénéfice à réaliser en misant sur les flux de déchets et les invendus alimentaires.

« En Belgique, le gaspillage alimentaire annuel est estimé à 3,6 millions de tonnes, soit 345 kilos par personne et par an » (source : DS 10/02/2020).

Les produits invendus du supermarché sont actuellement collectés via un système logistique géré de manière centralisée dans tous les magasins Delhaize et proposés à la banque alimentaire. Il existe cependant d'autres options pour traiter les déchets alimentaires de manière circulaire. En travaillant avec les produits sur le site même, une valeur ajoutée est créée et on évite aussi des déplacements supplémentaires.

Les aliments peuvent par exemple être séchés ou transformés sur place par des entreprises locales qui les proposeraient ensuite à la vente. Une cuisine de quartier où la préparation collective de repas peut aussi être un catalyseur social pour le quartier. Peut également y prendre place un projet d'intégration sociale (type « Grande Île ») qui prépare des repas pour les riverains. L'offre de plats préparés ou de forfaits alimentaires (comme Hello Fresh) peut garantir que les personnes âgées peuvent continuer à fonctionner de manière

bedrijven maar het kan ook een innovatief project worden van Delhaize zelf. (Zie verder 'Delhaize-keuken') De concurrentiestrijd tussen de supermarkten, zeker in België, is hard. De markt is verzadigd. Supermarkten moeten noodgedwongen nieuwe concepten bedenken in de strijd om de consument. (bv. 'Fresh Atelier' van Delhaize, 'Cru'-concept van Colruyt,...)

In ieder geval laat de korte verbinding met het productieniveau toe om nieuwe retailconcepten snel uit te testen.

autonome dans le quartier plus longtemps et/ou soulager la pression vécue par les jeunes familles. Les activités de production qui ont lieu au supermarché peuvent être dirigées par des sociétés externes, mais peuvent aussi résulter d'un projet innovant du groupe Delhaize même (voir aussi « Cuisine Delhaize »). La concurrence est féroce entre les supermarchés, et très certainement en Belgique. Le marché est saturé. Les supermarchés sont obligés de proposer de nouveaux concepts dans leur lutte pour gagner et fidéliser les consommateurs (exemples : « Fresh Atelier » par Delhaize, concept « Cru » par Colruyt, etc.).

Dans tous les cas, la courte connexion avec le niveau de production permet de tester rapidement de nouveaux concepts de vente au détail.

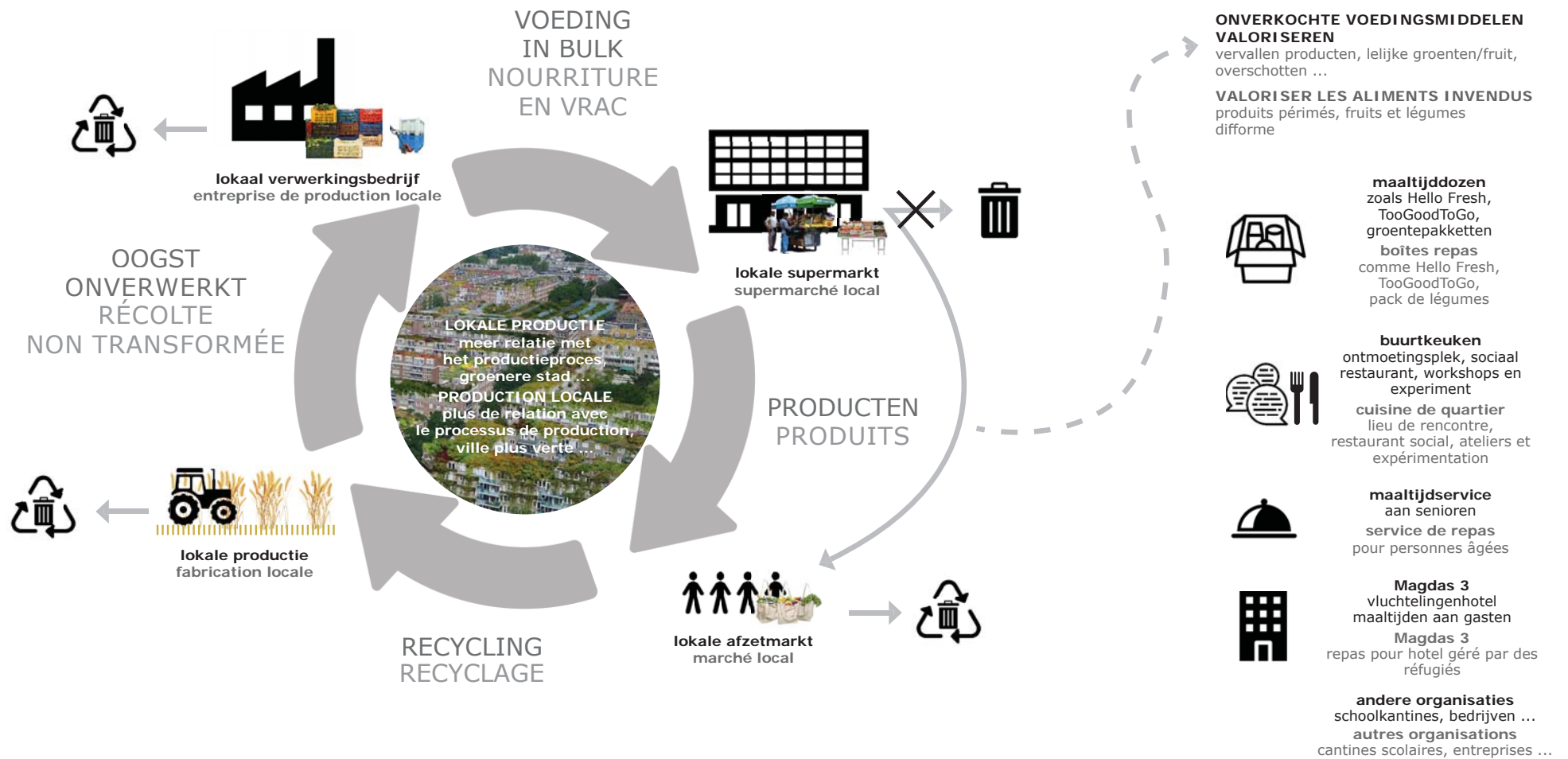
#### Delhaize-keuken

Een buurtkeuken die gekoppeld is aan de supermarkt Delhaize in het masterplan kan een bijzondere rol spelen. Het is een plek waar iedereen welkom is. Het onthaal is informeel. Lange tafels maken de ruimte tot een flexibele, semi-publieke infrastructuur. Ze is uitbreidbaar met mobiele keukens. Ze fungeert als lunchkantine voor bedrijven in de buurt, werkt als educatief atelier voor zowel scholen als buurtorganisaties met thema's als voeding, gezondheid, circulaire economie, hoe omgaan met overschotten, gebruik nieuwe producten, ... Ze verwerkt de overschotten van de aangrenzende supermarkt Delhaize en van andere functies tot afgeleide producten die afgenomen worden door bewoners, werknemers, sociale organisaties, vrijwilligerswerkenden, ... Het is een plek voor buurt- en bedrijfsfeestjes.

#### Cuisine Delhaize

Une cuisine de quartier reliée au supermarché Delhaize dans le plan directeur peut jouer un rôle particulier. C'est un lieu où tout le monde est le bienvenu. L'accueil est informel. De longues tables font de cet espace une infrastructure semi-publique flexible. La cuisine est extensible avec des cuisines mobiles. Elle fonctionne comme une cantine pour les entreprises du quartier, comme un atelier éducatif pour les écoles et les organisations du quartier avec des thèmes tels que l'alimentation, la santé, l'économie circulaire, comment gérer les excédents, utiliser de nouveaux produits, ... Elle transforme les excédents du supermarché Delhaize adjacent et les excédents d'autres fonctions en produits dérivés qui sont achetés par les résidents, les employés, les organisations sociales, les bénévoles, ... C'est un lieu de fêtes de quartier et d'entreprise.

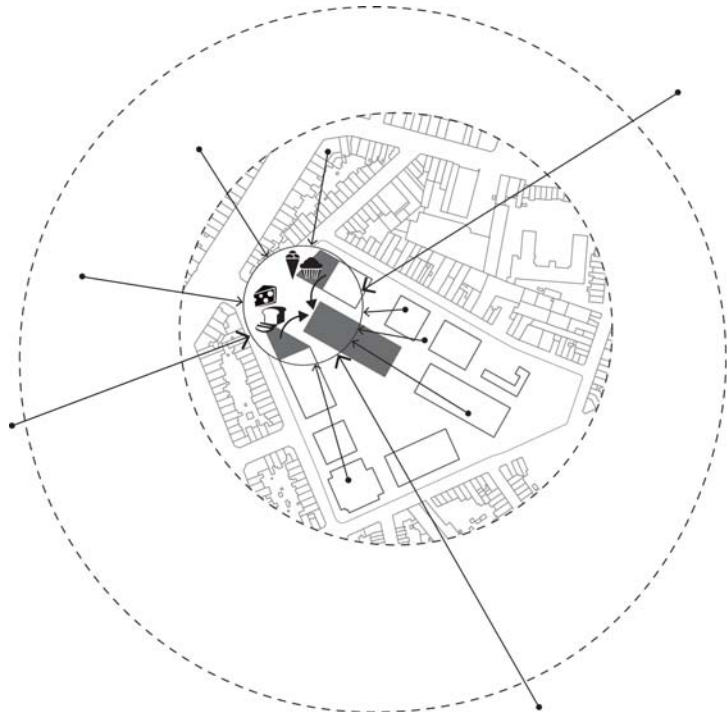




Voedselstromen en de mogelijkheden om een meerwaarde te creëren op onverkochte producten en afval te beperken - Flux alimentaires et les possibilités pour créer des valeurs ajoutées sur les invendus et pour éviter les déchets.

## Clustervorming en corporate identity

Het koppelen van andere goed uitgekozen, complementaire bedrijven aan de Delhaize supermarkt kan een versterkend effect hebben voor de supermarkt en voor de site in zijn geheel. Een clustervorming kan een latent marktgevoel in de wijk creëren en een plek met een eigen identiteit vormen die mensen aantrekt van ver buiten de grenzen van de site. Artisanale speciaalzaken bijvoorbeeld gaan een bepaald publiek aantrekken die meteen ook boodschappen doen in de supermarkt. Omgekeerd kan een bezoek aan de supermarkt een gelegenheid zijn om producten uit de speciaalzaak aan te schaffen. Het vormen van een voedingspool, past in de stedenbouwkundig strategie beschreven in hoofdstuk 3 'Programmatie'.



Voedingspool binnen een stedenbouwkundige strategie - Pôle alimentation dans une stratégie urbanistique

## Formation de clusters et identité d'entreprise

Relier d'autres entreprises bien choisies et complémentaires au supermarché Delhaize peut avoir un effet renforçant pour le supermarché et pour le site dans son ensemble. Le regroupement peut créer l'ambiance d'un marché dans le quartier et former un lieu ayant sa propre identité qui attirerait les gens bien au-delà des limites du site. Les magasins artisanaux spécialisés, par exemple, vont attirer un certain public qui va aussi faire ses courses au supermarché. À l'inverse, une visite au supermarché peut être l'occasion d'acheter des produits dans un magasin spécialisé. La constitution d'un pôle nutritionnel s'inscrit dans la stratégie de développement urbain décrite au chapitre 3 « Programmation ».

DS 07/08/2019

### Ahold Delhaize-baas rekent op creatiever en commerciëler Delhaize

De supermarkt, een markt in transitie  
Le supermarché, un marché en transition

DS 12/02/2020 - INTERVIEW FRANS MULLER, CEO AHOLD DELHAIZE  
'Sommige winkelketens in België kunnen zo niet verder'

In België zagen we in het vierde kwartaal dat bij een stabiele omzet de marge met 50 basispunten verbeterde? Hoeveel rek zit er nog op?

'De marge is verbeterd door kostenbesparingen. We zien daar nog kansen in de totale supply chain, waar we samen met de aangesloten winkels (de zelfstandige winkels van Delhaize) nog sterker op inzetten. De beschikbaarheid van producten moet nog beter. Ook inzake overkochte producten is meer mogelijk. We moeten bij Delhaize in onze operationele marge opnieuw de historische 3,7 procent tot 3,9 procent kunnen halen waar we altijd zaten (afgelopen jaar was dat 2,9% tegenover 2,8% in 2018 red.)'

CEO AHOLD Frans Müller over overkochte producten

Le CEO AHOLD Frans Müller concernant les produits invendus

DS 16/07/2019

### JUMBO-FILIAAL IN NEDERLAND LANCEERT SPECIALE KASSA VOOR EENZAME KLANTEN

## Aan de 'klets-kassa' mag het traag gaan

De supermarktketen Jumbo wil het persoonlijke contact met de klanten versterken en lanceert daarvoor de 'klets-kassa'.



De supermarkt als sociale ontmoetingsplaats

Le supermarché comme un endroit de contacts sociaux

L'ECHO 12/02/2019

### Delhaize Belgique reste l'élève faiblard de la classe Ahold Delhaize

Supermarkt, een markt onder druk  
Le supermarché, un marché sous pression



## Ik ben meer dan mijn kassaticket

23 november 2019

Wilt u ook dat uw supermarkt van duurzaam de makkelijkste keuze maakt? Ik ben meer dan mijn kassaticket is een beweging van burgers die van duurzame voeding in de supermarkt de gewoonte maakten van de wereld wil maken.

Ekolito (het vroegere Vredesland), Test Aankoop en Fairtrade Belgium gaan daarom samen met de lezers van De Standaard op zoek naar initiatieven van supermarkten die het makkelijker maken om uw winkelkar gezonder, eerlijker en milieuvriendelijker te vullen.

Uit 11 ingezonden initiatieven, nomineerde de expertjury de 3 sterkste. Ontdek ze hier en stem ernaar deze pagina mee op uw favoriete initiatief.

Klanten op zoek naar duurzame voeding  
Clients à la recherche de l'alimentation durable

## Delhaize Frères & Cie. 'Le Lion' en de Wereldtentoonstelling van Gent in 1913



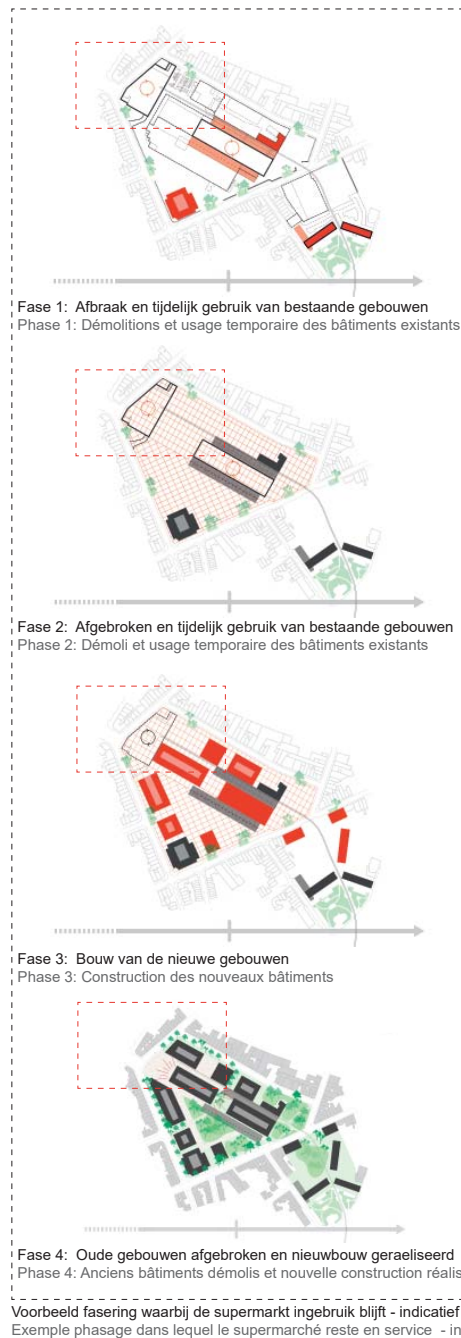
Delhaize en 'zegeningen van de industriële samenleving' op de wereldtentoonstelling van 1913 te Gent - Delhaize et 'les avantages de la société industrielle' sur l'exposition de 1913 à Gand

## Fasering

De werking van supermarkt mag niet onderbroken worden en er kan slechts één verhuizing plaatsvinden. De positionering van de supermarkt dient daarop afgesteld te worden en de nieuwe supermarkt kan dus niet overlappen met de bestaande. Alsook met het parkeren, het leveren, de klantentoegeankelijkheid,... dient rekening te worden gehouden.

## Planification

Le fonctionnement du supermarché ne peut être interrompu et un seul déménagement est possible. L'emplacement du supermarché doit être ajusté en conséquence et le nouveau supermarché ne peut pas chevaucher le supermarché existant. Le stationnement, la livraison, l'accessibilité pour les clients, etc. doivent également être pris en compte.



## 6.3. Invarianten - Aanbevelingen

### 6.3.1. Invarianten

De nieuwe Delhaizewinkel moet aan een aantal voorwaarden voldoen:

*Eisenbundel "Delhaize" (volgens verkoopsovereenkomst):*

1. Inplanting: kant Brigade Piron
2. Geen hoge bomen die het zicht op de ingang ontnemen
3. Dimensies:
  - 3200 m<sup>2</sup> totale oppervlakte
  - 600 m<sup>2</sup> mag op de verdieping voorzien worden
  - 2000 m<sup>2</sup> winkelruimte - verhouding van 1/1,25
  - 600 m<sup>2</sup> stockageruimte
  - min. vrije hoogte 4,5 m - max. vrije hoogte 6 m
4. Eigen laadkaai voor vrachtwagens van 17,5 m, Wachtzone vrachtwagen is een pluspunt
5. Stockageruimte op hetzelfde niveau als de winkel
6. 120 parkeerplaatsen in de nabijheid. Parking inrit duidelijk zichtbaar vanuit hoofdenadering en logisch traject bij uitrit
7. Natuurlijk licht
8. Zichten naar binnen en naar buiten
9. Materialenpalet Delhaize

*Er dient minimaal voor gezorgd te worden dat:*

10. Een kwalitatieve publieke ruimte in relatie tot de supermarkt wordt ontwikkeld. (cf. kantine of ten minste een sociale katalysator)
11. De 'polen' geactiveerd worden'.

### 6.3.2. Aanbevelingen

12. De principes van de circulaire economie betreffende voeding - cf. Delhaize 2.0

## 6.3. Invariants - Recommandations

### 6.3.1. Invariants

Le nouveau magasin Delhaize doit remplir un certain nombre de conditions :

*Exigences de «Delhaize» (conformément l'accord de vente):*

1. Emplacement: côté Brigade Piron
2. Grande visibilité sans arbres hauts devant l'entrée
3. Dimensions:
  - 3200 m<sup>2</sup> de surface totale
  - 600 m<sup>2</sup> peuvent être prévus à l'étage
  - Surface commerciale 2000 m<sup>2</sup> - ratio 1 / 1,25
  - 600 m<sup>2</sup> de surface de stockage
  - hauteur libre min. 4,5 m - hauteur libre max. 6 m
4. Quai de chargement privé pour des camions de 17,5 m.
5. Espace de stockage au même niveau que le magasin
6. 120 places de parking à proximité. L'entrée du parking est clairement visible depuis l'approche principale et le trajet est logique à la sortie
7. Lumière naturelle
8. Vues vers l'intérieur et l'extérieur
9. Palette de matériaux Delhaize

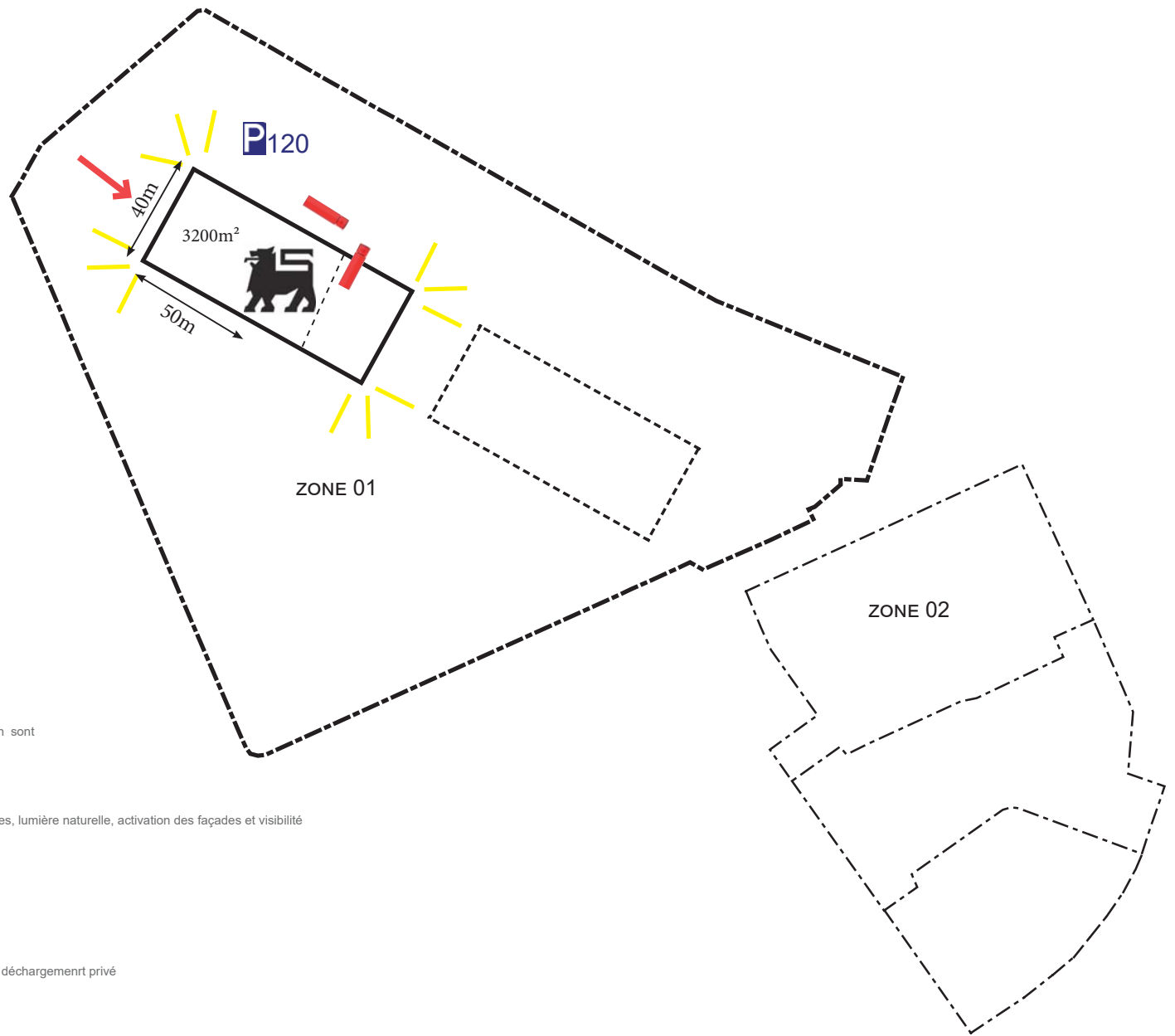
*Il faut tenir compte des exigences minimales:*

10. La qualité de l'espace public et sa relation avec le supermarché cf. cantine ou au moins de catalyseur social
11. Activation d'un des «pôles»

### 6.3.2. Recommandations

12. Les principes pour l'économie circulaire concernant l'alimentation - cf. Delhaize 2.0





- Stockage en winkel sluiten op elkaar aan - Stockage et magasin sont connectés
  
- 3200m<sup>2</sup>

 Dimensies - Dimensions
  
- Zichten, natuurlijk licht, activering van de gevel en zichtbaarheid - Vues, lumière naturelle, activation des façades et visibilité
  
- P120
 120 parkeerplaatsen - 120 places de parking
  
- Vrij zicht op Delhaize - Vue dégagée sur Delhaize
  
- Vrachtwagen Delhaize / eigen laadkaai - Camion Delhaize / quais de déchargement privé
  
- Ideale Inplanting Delhaize - Implantation idéale Delhaize
  
- Minder ideale Inplanting Delhaize - Implantation moins idéale Delhaize

Fig. Delhaize

**Te monofunctioneel**

Het masterplan wil de doorgedreven monofunctionaliteit van de woontorens van 'Le logement Molenbeekois' - 100% dezelfde types woningen - doorbreken. Dit gebeurt door in de eerste plaats publiek programma toe te voegen aan de verbindingsas die Beekkant met het bouwzone 01 van de Delhaizesite verbindt, meer bepaald in de onderste verdiepingen van de bestaande woontoren, alsook in de plint van het derde te bouwen radiale been. Voor deze publieke plint wordt een hoogte van 6 meter voorzien, zodat de publieke functies over een passende ruimtelijke generositeit beschikken. Het impliceert dat in de bestaande woontorens mogelijks vloerplaten op niv. +3m worden weggehaald waardoor een ruimtelijk spel van dubbelhoge ruimtes, mezzanines en vides kan ontstaan. Ook de doorwaadbaarheid van de sokkel wordt hierdoor mogelijk. Vandaan vormen de torens hoge schermen die de voorzijde en de achterzijde van de gebouwen volledig van elkaar afschermen. Het maken van dubbelhoge ruimtes, het inbrengen van publieke functies en het voorzien van glaspartijen zal de link tussen de ruimte vooraan en achteraan verzekeren. Het gaat hierbij om de herbestemming van woningen naar publieke functies op de begane grond.

**Monumentale spleet**

Niet zozeer de kwaliteit van de architectuur of de stedenbouw, dan wel de fenomenale drang van het ontwerp om woningbouw te monumentaliseren, doet meerdere mensen bij het bekijken van de woontorens van 'Le Logement Molenbeekois' in het haar krabben. De zuinige inpassing van balkons op de zuidgevel, de blinde kopgevels, ... maken het individuele comfort van de wooneenheid volledig ondergeschikt aan het stedelijke gebaar: twee plompe, grootschalige betonnen objecten waartussen een monumentaal hoge spleet gaapt. De blinde adoratie voor het gat is des te opmerkelijker omdat het zonder betekenis is. Het masterplan wil het gat een publieke betekenis geven door op de naakte betonnen buitenwand een lift te installeren die de hogere verdiepingen ontsluit voor publieke activiteit: een bibliotheek, een fitness met panorama over Brussel, ... . De andere, naakte betonnen buitenwand wordt ingericht als klimmuur.

**Trop monofunctionnel**

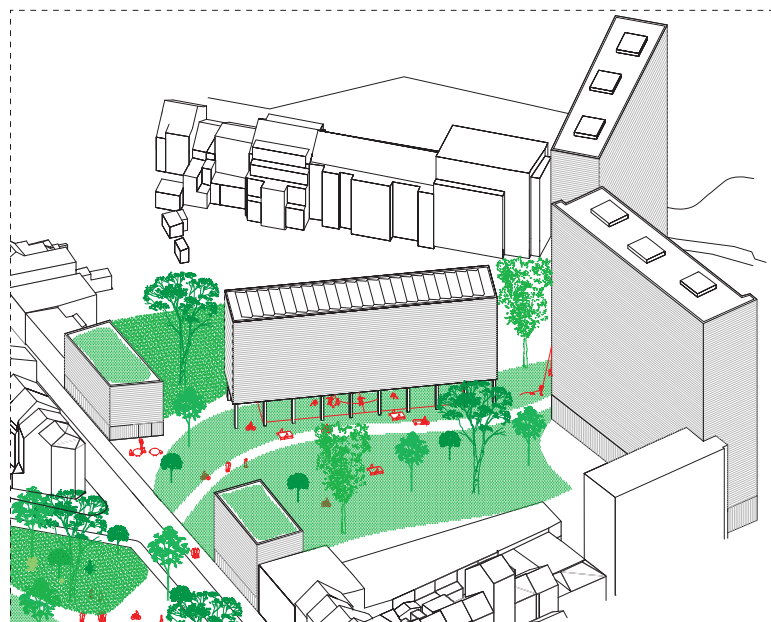
Le plan directeur vise à rompre avec la monofonctionnalité des tours résidentielles du « Logement Molenbeekois » - où 100% des logements sont du même type. Il s'agit principalement d'ajouter un équipement public à l'axe reliant Beekkant à la zone de construction 01 du site Delhaize, plus particulièrement dans les étages inférieurs de la tour résidentielle existante, ainsi que dans le socle des nouvelles constructions. Une hauteur de 6m est prévue pour ce socle public, afin que les fonctions publiques aient une générosité spatiale appropriée. Ceci implique que dans les tours résidentielles existantes, les dalles de plancher au niveau +3m doivent être enlevées, ce qui entraîne un jeu spatial d'espaces à double hauteur et de mezzanine. Cela rend également possible la traverser le socle. Les tours forment de hauts écrans qui séparent complètement l'avant et l'arrière des bâtiments. En créant des doubles hauteurs, avec des fonctions publiques et des baies vitrées, un lien visuel entre l'espace avant et arrière est assuré. Cela implique une réaffectation des logements en fonctions publiques au niveau du rez-de-chaussée.

**Fente monumentale**

Ce n'est pas tellement la qualité de l'architecture ou de l'urbanisme mais surtout la monumentalité de ces tours d'habitation qui choque. L'intégration des balcons de la façade sud et les façades aveugles subordonnent totalement le confort individuel de l'unité d'habitation au profit d'un geste urbain : deux objets en béton de grande taille, entre lesquels on trouve une haute crevasse monumentale. Le plan directeur vise à donner un sens public à cet espace en installant un ascenseur sur le mur extérieur en béton aveugle qui permet une activité publique aux étages supérieurs: une bibliothèque, une salle de fitness avec une vue panoramique sur Bruxelles, ... . L'autre mur extérieur en béton pourra servir de mur d'escalade.

**Nouvelle peau**

Les tours résidentielles ne sont pas isolées. Le plan directeur propose une nouvelle peau qui non seulement revalorise les appartements en termes de confort thermique, mais ajoute également une qualité spatiale supplémentaire aux appartements sous la forme de loggias, de jardins d'hiver, d'espace intérieur supplémentaire.



Isometrie geplande toestand - Isométrie situation projetée

### Nieuwe huid

De woontorens zijn niet geïsoleerd. Het masterplan stelt een nieuwe huid voor die de appartementen niet alleen opwaardeert betreffende het thermisch comfort, maar tevens extra, ruimtelijke kwaliteit aan de appartementen toevoegt in de vorm van loggia's, wintertuinen, extra binnenruimte. (zie ref. Lacaton & Vassal p 127)

### Nieuwe indeling

De nood aan extra vluchtwegen, de nood aan grotere wooneenheden en de onaangename trappenkokers en overlopen, vormen samen een opportuniteit om de indeling van de appartementen grondig te herzien.

Er wordt voorgesteld om centraal doorlopende gangen te voorzien. De indelingen van de appartementen worden grondig herkend. Voorbeeld nemend aan 'Cité radieuse' van Le Corbusier kunnen verschillende woontypologieën worden ontwikkeld rond de horizontale circulatie. Duplex-appartementen laten toe om slechts 1 gang per 2 verdiepingen te voorzien. Aan het uiteinde van de gangen kan een nieuw verticale circulatie worden voorzien waardoor ook andere functies op de verdiepingen kunnen worden voorzien.

### Herorganisatie van de voet van de gebouwen

Het verwijderen van de garageboxen maakt het mogelijk om een kwalitatieve heraanleg te voorzien die de link legt tussen Beekkant en de Delhaize-site. Alle voorgestelde ingrepen leiden tot een vermindering van het aantal wooneenheden, zodat een compensatie in termen van het aantal sociale woningen in de buurt moet worden voorzien.



Zone aan de voet van de gebouwen - Zone au pied des tours

### Nouvelle disposition

Le besoin en voies d'évacuation supplémentaires, le besoin de logements plus spacieux et les paliers et cage escaliers sombres et désagréable forment une opportunité de changer en profondeur la disposition des appartements.

Il est proposé de prévoir des couloirs centraux continus. Dans cette option la disposition des appartements doit être entièrement repensée. Prenant exemple sur la «Cité radieuse» de Le Corbusier, différentes typologies peuvent être développées autour des circulations horizontales. Les appartements en duplex ne nécessitent qu'un seul couloir pour 2 étages. Une nouvelle circulation verticale peut être prévue au bout des couloirs, ce qui permet également de prévoir d'autres fonctions aux étages. (zie ref. Lacaton & Vassal p 127)

### Réorganisation du socle des immeubles

La suppression des boxes de garage permet d'aménager l'espace public et rétablir le lien entre Beekkant et le site de Delhaize. Toutes les interventions proposées ont pour conséquence de diminuer le nombre de logements, une compensation en nombre de logements sociaux doit de ce fait être prévue à proximité.



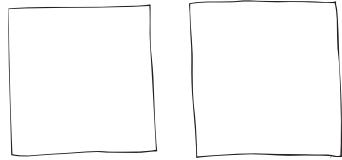
Bestaande toestand - Situation existante



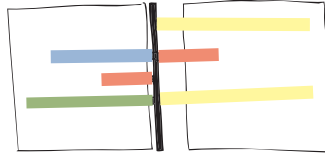
Aanleg link Beekkant - Delhaize site - Aménagement du lien Beekkant - Site Delhaize



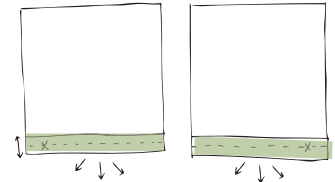
Snede door het park - Coupe dans le parc



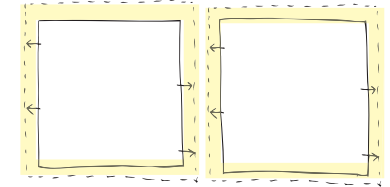
Monofunctioneel woonblok  
Immeuble résidentiel monofonctionnel



1: verweven nieuwe functies  
1 : imbrication de nouvelles fonctions



2: publiek maken van de plint - dubbelhoge ruimte  
2 : rendre public le socle - espace à double hauteur



3: toevoegen van een geïsoleerde buitenschil  
3 : ajout d'isolation à l'extérieur



Ref. rijwoningen grenzend aan park - Boudewijnpark  
Réf. maisons mitoyennes adjacentes au parc - Parc Baudouin

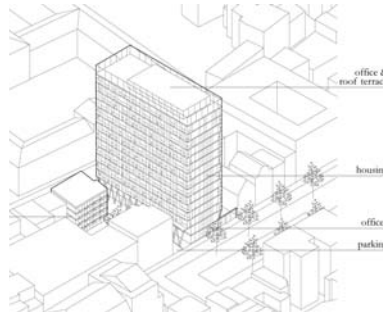


Zicht vanuit de torens op Brussel  
Vue de Bruxelles depuis les tours

Intenties  
Intentions



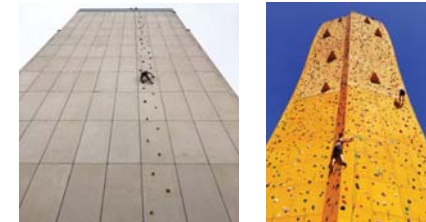
ref. Lacaton & Vassal - Bordeaux



Transformatie oud ziekenhuis 'the cosmopolitan' -  
Transformation de l'ancien hôpital 'the cosmopolitan'  
Bogdan & Van Broeck



Referenties  
Références



Gebruik van de zijkanten als klimwand  
Utilisation des côtés comme mur d'escalade



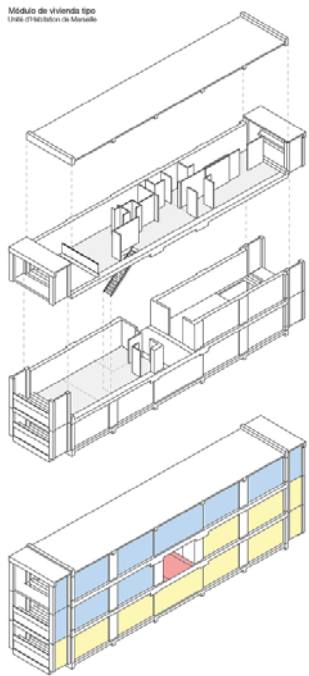
Recyclart: concertzaal, repair café en restaurantbar  
Recyclart: salle de concert, repair café et restaurant-bar



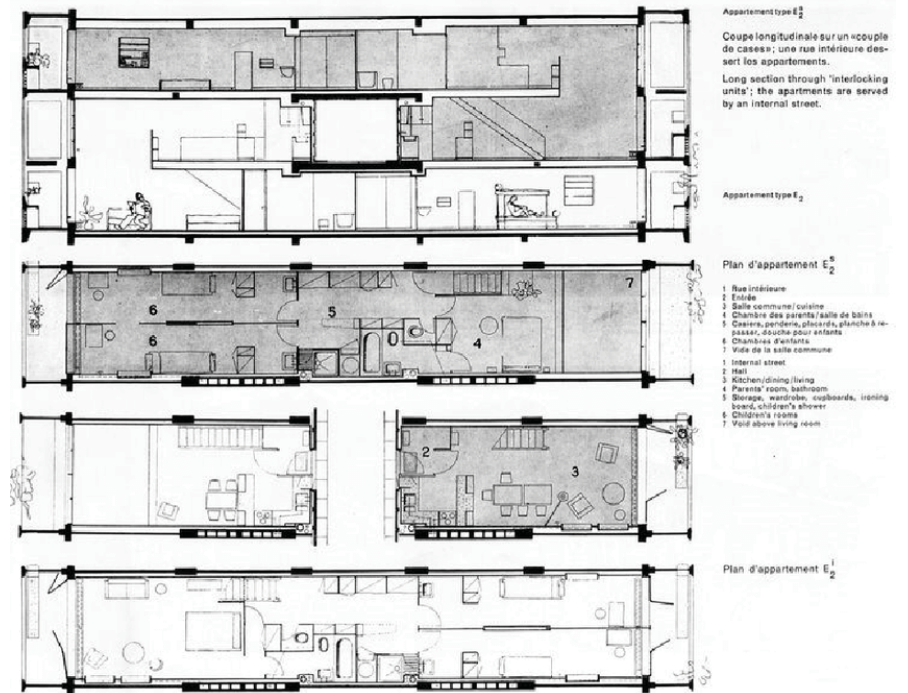
Universiteitsbibliotheek  
Bibliothèque universitaire  
ref. KGDVS

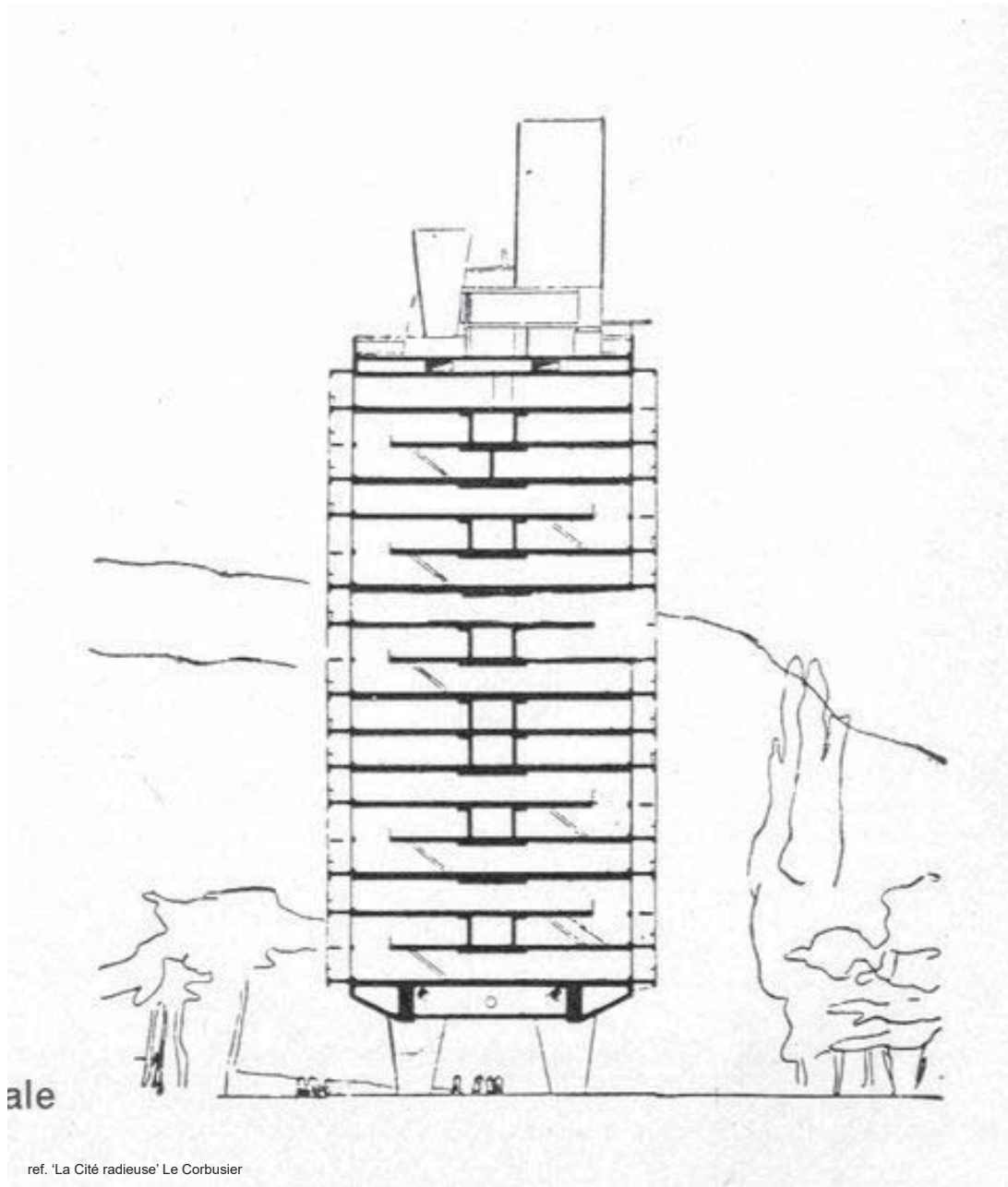
Mogelijke functies in de plint  
Fonctions possibles de la plinthe

Functies  
Fonctions

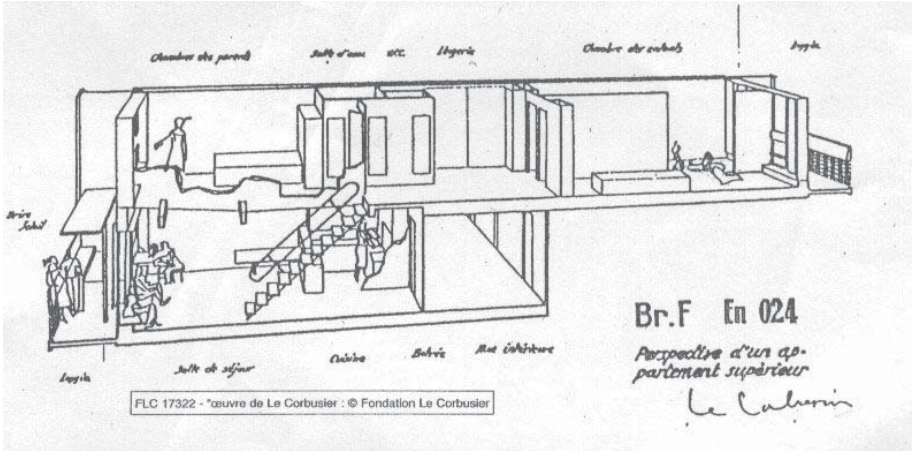


ref. 'La Cité radieuse' Le Corbusier





ref. 'La Cité radieuse' Le Corbusier



## 7.2. Invarianten - Aanbevelingen

### 7.3.1. Invarianten

1. De voet van de gebouwen wordt aangepakt door het schrappen van de garageboxen, een kwalitatieve groene - en pleinaanleg en de link tussen het Beekantplein en de zone 01 wordt als groene en zachte as ontwikkeld.

### 7.3.2. Aanbevelingen

De huidige studie is vertrokken vanuit het principe dat de torens bewaard blijven en zullen worden gerenoveerd. De afbraak en een volledige herstructurering van het bouwblok is niet bestudeerd maar is niet uitgesloten gezien de stedenbouwkundige impact van de huidige configuratie. (zie ook stellingname “bestaande toestand”)

1. Transformatie van monofunctionele woongebouwen naar multifunctionele woongebouwen.
2. Het isoleren van de gevel is geen louter technische ingreep maar is een architecturale en ruimtelijke opwaardering.
3. Het toevoegen van verticale circulatie creëert een ruimtelijk, functioneel en architecturaal voordeel en is niet louter een brandtrap.
4. Herstructurering van de bestaande appartementen waardoor de appartementen voldoen aan de brandvoorschriften, energieprestatie regelgeving maar ook inzetten op een betere leefkwaliteit..
5. Activering van de plint.
6. In het geval een interventie op de bestaande gebouwen leidt tot een vermindering van het aantal wooneenheden, dan moet voor een gelijkwaardig aantal sociale woningen in de buurt gezorgd worden.

## 7.2. Invariants - Recommandations

### 7.3.1. Invariants

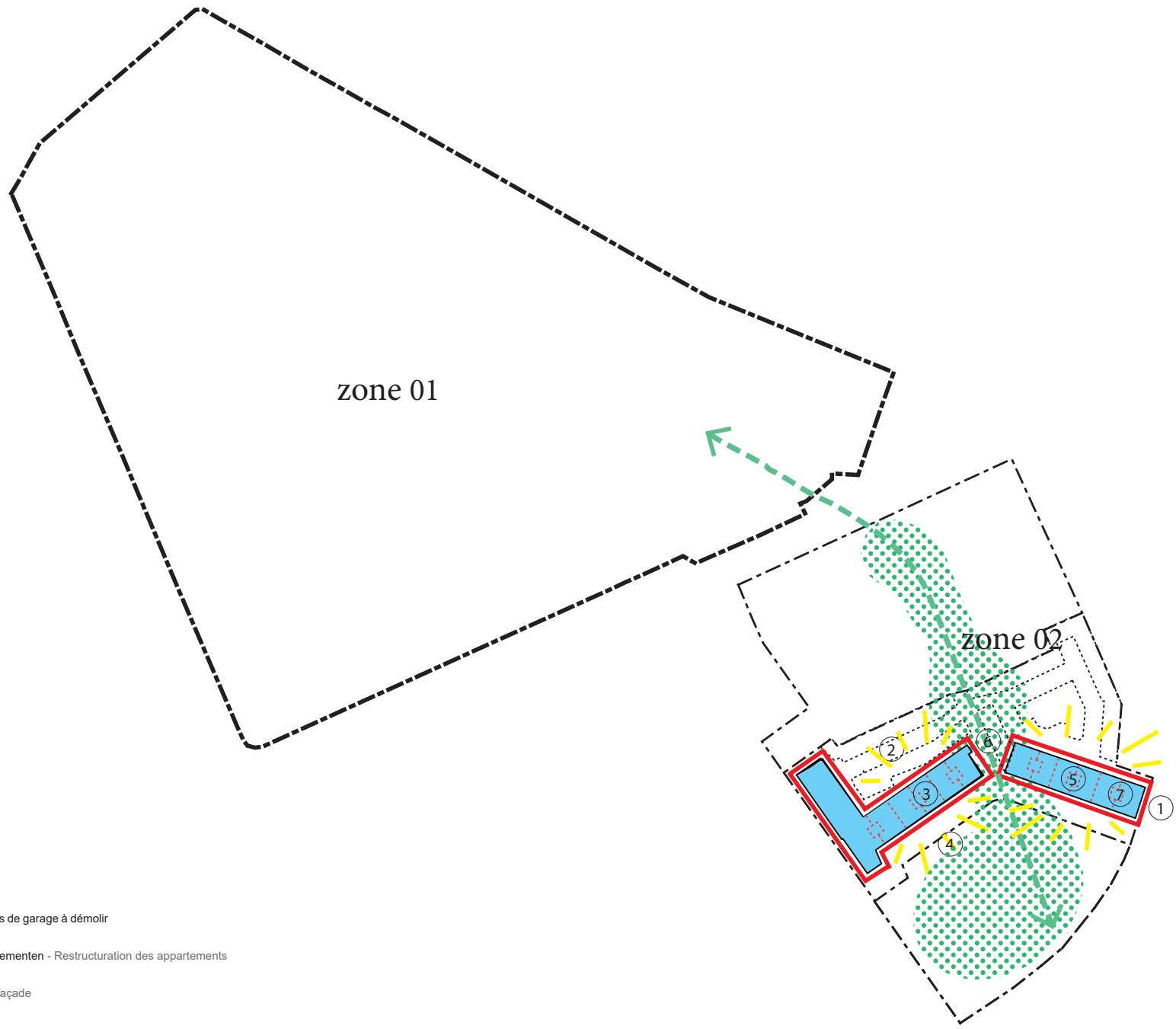
1. La base des bâtiments sera abordée en supprimant les boxes de garage, en aménageant une place et un espace vert de qualité et en développant le lien entre Beekant et la zone 01 en tant qu'axe vert et doux.

### 7.3.2. Recommandations

La présente étude part du principe que les tours sont maintenues et rénovées. Une reconfiguration complète du site en cas de démolition n'a pas été envisagée mais elle n'est pas à exclure étant donné l'impact urbanistique de la configuration actuelle. (voir également positionnement «situation existante»)







1. Transformation des blocs d'habitations monofonctionnels en blocs d'habitations multi-fonctionnels.
2. L'isolation de la façade n'est pas une intervention purement technique, mais constitue une mise à niveau architecturale et spatiale.
3. L'ajout de la circulation verticale crée un avantage spatial, fonctionnel et architectural et n'est pas seulement une issue de secours.
4. Restructuration des appartements existants pour répondre à la législation en matière SIAMU et PEB en visant une meilleure qualité de vie.
5. Activation de la plinthe.
6. En cas d'intervention sur les bâtiments existants ayant pour conséquence de diminuer le nombre d'unités de logement, prévoir un nombre de logements sociaux équivalents à proximité.





zone 01

zone 02

-  Zachte assen - Axes doux
-  Park - Parc
-  Parkeerboxen te slopen - Boxes de garage à démolir
-  Herstructurering van de appartementen - Restructuration des appartements
-  Gevel isolatie - Isolation de la façade
-  Nieuwe functies - Nouvelles fonction

## 8.1.

### Eisenbundel

#### Inleiding

Deze duurzaamheidsnota is bedoeld om eerst de uitdagingen en beperkingen van de site te definiëren om een lijst met invarianten te bepalen die op de site moeten worden toegepast. Ten tweede worden specifieke voorstellen voor de ontwikkelde duurzaamheidsthema's (zonnetoetreding, waterbeheer en energiebeheer) gedaan voor het basisproject en voor de verschillende stedenbouwkundige scenario's. Ten slotte wordt voor elk thema een lijst met acties voorgesteld voor de verschillende stakeholders (projectleider, toekomstige ontwerpers, enz.) om het project verder te zetten in de richting van een architectuurontwerp van de site.

Gebaseerd op het kader van be.sustainable, richt de nota zich op bepaalde belangrijke thema's van duurzaamheid. Bepaalde thema's worden niet specifiek behandeld, hoewel een antwoord wordt gegeven in het algemene opzet van het project.

## 8.1.

### Exigences

#### Introduction

La présente note de durabilité vise dans un premier temps à définir les enjeux et contraintes du site en vue de déterminer une liste des invariants à appliquer sur le site. Dans un second temps des propositions spécifiques aux thèmes de durabilité développés (irradiation solaire, gestion de l'eau et gestion de l'énergie) sont effectuées pour le projet de base ainsi que pour les différents scénarios urbanistiques. Enfin, pour chaque thématique, il est proposé une liste d'actions à entreprendre par les différents intervenants (porteur du projet, futurs concepteurs, ...) afin de poursuivre le projet vers une conception architecturale du site.

En s'appuyant sur le référentiel Be.Sustainable, la note se concentre sur certaines thématiques clés de la durabilité. Certaines thématiques ne sont pas spécifiquement traitées bien qu'une réponse y soit apportée dans la conception générale du projet.

## 8.2. Uitgangspunten

### Zonnetoetreding

#### Ambities

Om stedelijke kwaliteit te garanderen, zijn de ambities op het gebied van zonnetoetreding als volgt:

- Zorgen voor een verscheidenheid aan zonnige en schaduwrijke openbare ruimtes in zomer en winter ;
- Een stedenbouwkundig en architecturaal ontwerp aanbieden waarmee minimaal 80 % van de woningen gemiddeld 2 uur direct zonlicht per dag ontvangt over de winterperiode (van 21/10 tot 19/02).

### Waterbeheer

#### Uitdagingen en context

De wil van het Gewest is om in elk ontwikkelingsproject een beheer van regenwater "bij de bron" op te nemen in plaats van een traditioneel beheer van "alles in de riool". Het strategisch plan van het Gewest preciseert het belang van het opnieuw integreren van water in de leefomgeving van de stad door regenwaterbeheer op het perceel te bevorderen met behulp van open, begroeide structuren, geïntegreerd in het landschap om op die manier het herstel van de natuurlijke watercyclus mogelijk te maken.

De analyse van de bestaande situatie van de site (hydrogeologisch onderzoek, topografie, nutsleidingen, ...) levert de volgende elementen op:

- Het project bevindt zich in een sterk verstedelijkt gebied, waar de doordringbaarheid van het project de 100% nadert;
- De site is gecategoriseerd als een gebied met een laag overstromingsgevaar (bron: geoportal - gevaarlijke en risicovolle overstromingen);
- De topografie laat zien dat het bovenste niveau van de site zich rechts van de Rudderstraat bevindt en het laagste punt rechts van de Osseghemstraat;
- De site maakt deel uit van het stroomgebied van de Maelbeek en de geologische kaart laat zien dat de site zich bevindt op het niveau van de stratigrafische eenheid « Sables et argiles de Kortrijk (membre de Moen) – KoMo », vermeld op hydrogeologisch niveau als een laag met gemiddelde permeabiliteit;

## 8.2. Points de départs

### Exposition au soleil

#### Ambitions

Afin de garantir la qualité urbaine, les ambitions en termes d'exposition au soleil sont les suivantes :

- Offrir une diversité d'espaces publics ensoleillés et ombragés en été comme en hiver
- Offrir une conception urbaine et architecturale qui permet à au moins 80% des logements de recevoir au minimum 2h d'ensoleillement direct par jour en moyenne sur la période hivernale (du 21/10 au 19/02).

### Cycle de l'eau

#### Enjeux et contexte

La volonté de la Région est de prévoir dans tout projet d'aménagement une gestion des eaux pluviales « à la source » en lieu et place d'une gestion traditionnelle de « tout à l'égout ». Le plan stratégique de la Région précise l'importance de réintégrer l'eau dans le cadre de vie de la ville en favorisant une gestion des eaux pluviales à la parcelle à l'aide d'ouvrages à ciel ouvert, végétalisés, intégrés aux aménagements paysagers et permettant de ce fait la restauration du cycle naturel de l'eau.

L'analyse de la situation existante du site (étude hydrogéologique, topographie, impétrants, ...) permet de constater les éléments suivants :

- Le projet se situe dans une zone fortement urbanisée, où l'imperméabilisation du projet approche 100% ;
- Le site est catégorisé comme une zone à Aléa d'inondation Faible (source : geoportal – Inondation aléa et risque) ;
- La topographie montre que le niveau haut du site se trouve au droit de la Rue de Rudder et le point le plus bas au droit de la rue Osseghem ;
- Le site s'inscrit dans le bassin versant du Maelbeek et la carte géologique montre que le site se situe au niveau de l'unité stratigraphique « Sables et argiles de Kortrijk (membre de Moen) – KoMo », répertoriée au niveau hydrogéologique comme une couche de perméabilité moyenne ;
- La hauteur de la nappe phréatique varie entre -4 à -8m (source : geoportal – hydrogéologie) ;

- De hoogte van de waterspiegel varieert van -4 tot -8 m (bron: geoportal - hydrogeologie);
- Meerdere aansluitingen op de riolering zijn mogelijk in de 3 straten die de site begrenzen op een verbindingdiepte van ongeveer 2,3 m. Het laagste aansluitingspunt bevindt zich rechts van de Osseghemstraat / Delhaize (bron: Vivaqua, opmeting van rioleringsnetwerken);
- Met het oog op toekomstige vastgoedontwikkelingen laat Leefmilieu Brussel weten dat het rioleringsnetwerk op de site in slechte staat is en te klein.

Specifiek met betrekking tot bodemverontreiniging, toont de inventaris van de bodemgesteldheid een verontreiniging van categorie 4B, wat betekent "vervuild terrein waarop een risicobeheerplan, sanering of behandeling van beperkte duur aan de gang is". Bodemverkenning studies geven de volgende belangrijke elementen:

- Perceel D191Y (Zone II): infiltratie wordt niet geadviseerd gezien de aanwezigheid van een bovenstaande laag minerale olie Water-2. In de context van deze studie wordt daarom aangenomen dat water niet kan worden geïnfiltreerd op dit perceel.
- Perceel D235K (Zone I): Aangezien de gebruiksomstandigheden zullen worden gewijzigd, moet een evaluatie van de risico's die daadwerkelijk verband houden met de bodemverontreiniging, worden uitgevoerd. Op basis van de huidige situatie toont de studie een afwezigheid van het risico van blootstelling van mensen in de huidige concrete bestemming, de afwezigheid van een risico van verspreiding en risico voor de ecosystemen voor plaatsen van vervuiling die in de huidige studie zijn behandeld. In het kader van deze studie wordt daarom verondersteld dat water op dit perceel kan worden geïnfiltreerd.
- Bodemvervuiling studies bevestigen momenteel het verbod op het maken van een moestuin zonder over te gaan tot sanering.

Concluderend moet de site, gezien de huidige situatie:

- De ondoorlaatbaarheid verminderen;
- Zich proberen los te koppelen van het

- Plusieurs raccordements à l'égouttage sont possibles sur les rues dans les 3 rues délimitant le site à une profondeur de raccordement d'environ 2.3m. Le point de raccordement le plus bas se situe au droit des rues Osseghem / Delhaize (source : Vivaqua, relevé des réseaux d'égouttage) ;
- Au vu des futurs développements immobiliers, Bruxelles Environnement informe que le réseau d'égouttage est vétuste et trop petit sur le site.

Spécifiquement au regard de la pollution du sol, l'inventaire de l'état du sol montre une pollution de catégorie 4B signifiant "parcelle polluée sur lesquelles une gestion de risque, d'assainissement ou de traitement de durée limitée est en cours". Les études de reconnaissance du sol renseignent les éléments majeurs suivants :

- Parcelle D191Y (Zone II) : l'infiltration n'est pas conseillée étant donné la présence d'une couche surnageante d'huile minérale Eau-2. Dans le cadre de cette étude, il est donc considéré que l'eau ne peut pas être infiltrée au droit de cette parcelle.
- Parcelle D235K (Zone I) : Étant donné que les conditions d'occupations vont être modifiées, une réévaluation des risques réellement encourus de la pollution du sol est à mener. Sur base de l'occupation actuelle, l'étude montre une absence de risque d'exposition des personnes dans l'affectation concrète actuelle, l'absence de risque de dispersion et de risque pour les écosystèmes pour les taches de pollution étudiées dans la présente étude. Dans le cadre de cette étude, il est donc considéré que l'eau peut être infiltrée au droit de cette parcelle.
- Les études de pollution du sol renseignent à ce jour l'interdiction de créer un potager sans avoir un recours à une dépollution.

Pour conclure, au regard de la situation actuelle, il faut :

- Réduire l'imperméabilisation du site;
- Viser à déconnecter le site du réseau

- rioolnetwerk;
- Bepaal na een meer diepgaand onderzoek naar het beheer van bodemverontreiniging de infiltratieomstandigheden die per perceel moeten worden gebruikt; Plant geen moestuinen in de grond;
- Bepaal met Vivaqua de uitbreidingswerken van het rioolnetwerk die gepland moeten worden op basis van de werken in de straten.

#### Ambities

De ambities voor het project zijn als volgt :

- Streven naar een stopzetting van lozing op het rioolnetwerk over een periode van 50 jaar;
- Maximaal Hergebruik van regenwater op het terrein;
- Verminderen van de consumptie van drinkwater;
- Beperken van de risico's van industriële watervervuiling;
- Voorkeur geven aan zichtbaar water in open hemel.

#### Energiebeheer

##### Uitdagingen en context

Gezien de huidige klimaatuitdagingen moet het project beantwoorden aan de strategie van de Europese Commissie voor de koolstofarme stad tegen 2050 .

#### Ambities

De ambities voor het project zijn als volgt :

- Beantwoorden aan de EPB regelgeving.
- Hernieuwbare energiebronnen met 50% dekking op niveau van de wijk volgens de EPB-regelgevende posten
- De CO2-uitstoot van de site met ten minste 50% te compenseren door de volgende zaken te overwegen:
  - de sloop van bestaande gebouwen rekening houdend met hergebruik;
  - De bouw van nieuwe gebouwen rekening houdend met het behoud van bepaalde structuren;
  - CO2-impact van de site;
  - PEB-energieverbruik van toekomstige gebouwen;
  - Koolstofcompensatiemaatregelen

d'égouttage ;

- Réaliser une étude plus approfondie sur la gestion de la pollution du sol, déterminer les conditions d'infiltration à retenir par parcelle;
- Ne pas planter des potagers en pleine terre;
- Déterminer avec Vivaqua les travaux d'agrandissement du réseau d'égouttage à planifier en fonction des travaux sur des voiries en surface.

#### Ambitions

Les ambitions pour le projet sont les suivantes :

- Viser à atteindre le zéro rejet des eaux de pluies au réseau d'égouttage sur une période 50 ans ;
- Réutiliser au maximum l'eau pluviale sur le site ;
- Réduire la consommation en eau potable ;
- Limiter les risques de pollution industrielle des eaux ;
- Privilégier les ouvrages à ciel ouvert avec l'eau visible.

#### Gestion de l'énergie

##### Enjeux et contexte

Au regard des enjeux climatiques actuels, le projet doit répondre à la stratégie de la commission européenne de la ville décarbonée à l'horizon 2050 .

#### Ambitions

Les ambitions du projet sont les suivantes :

- Répondre à la réglementation PEB
- Recourir aux énergies renouvelables avec une couverture de 50% à l'échelle du quartier sur les postes réglementaire PEB
- Viser une compensation des émissions de carbone du site d'au moins 50% en considérant le périmètre suivant :
  - La démolition des bâtiments existants privilégiant le réemploi ;
  - La construction des nouveaux bâtiments privilégiant la conservation de certaines structures ;
  - L'impact carbone du chantier ;
  - La consommation énergétique PEB des bâtiments projetés ;

- Les mesures de compensation

met :

- De promotie van de circulaire economie
- Koolstofopslag door biobased materialen die in de bouw worden gebruikt
- de integratie van hernieuwbare energie
- koolstofopslag door planten
- opslag van materialen die kunnen herbruikt worden op de site
- de integratie van andere CO2-compensatiemaatregelen alleen op schaal van de site, alleen als ze het onderwerp zijn van duidelijke wetenschappelijke referenties.

#### Sociale cohesie

De aanpak in verband met sociale cohesie en de participatieve aanpak van het ontwikkelingstraject, inclusief tijdelijk ruimtegebruik, worden elders in het document toegelicht door vzw Cultureghem. In die zin onderschrijft het project volledig de visie van [be.sustainable](https://besustainable.brussels/charte/) zoals toegelicht onder <https://besustainable.brussels/charte/>.

carbone par :

- La valorisation de l'économie circulaire ;
- Le stockage carbone par les matériaux biosourcés utilisés dans la construction ;
- L'intégration d'énergie renouvelable ;
- Le stockage carbone par les plantes ;
- stockage des matériaux à réutiliser sur le site;
- L'intégration d'autres mesures de compensation carbone à l'échelle du site uniquement faisant l'objet de références scientifiques robustes.

#### Cohésion sociale

L'approche liée à la cohésion sociale et l'approche participative du processus de développement, y compris l'utilisation temporaire de l'espace, sont expliquées dans le chapitre 9. En cela, le projet approuve pleinement la vision de [be.sustainable](https://besustainable.brussels/charte/) comme expliqué sous <https://besustainable.brussels/charte/>.

## 8.3. Zonnetoetreding

De volgende analyse werd uitgevoerd op het basisproject door de gemiddelde directe blootstelling aan de zon gedurende de winterperiode te beoordelen (van 10/21 tot 2/19). De gewenste ambitie is dat meer dan 80% van de woningen gedurende de winterperiode minimaal 2 uur direct zonlicht per dag ontvangen.

Om aan deze ambitie te voldoen, wordt elke gevel van de gebouwen geanalyseerd en worden de belangrijkste elementen van het scenario 00 die niet voldoen aan het criterium van 2 uur zonnenschijn hieronder vermeld:

- [1]: op de begane grond wordt de duplex-configuratie aanbevolen
- [2]: Vanwege de bestaande gebouwde voorkant van de Osseghemstraat voldoen de begane grond en de 1e verdieping niet aan de criteria voor de winterperiode.
- [3]: Het gebouw voldoet niet aan de ambitie, omdat de zuidoostelijke gevel wordt overschaduwd door het bestaande te behouden gebouw. De architectuur moet inkepingen overwegen, een zwenk maken richting het zuiden, ...
- [4] Het productieve gebouw zorgt voor schaduw op de gevel. Op de hoeken wordt de configuratie met dubbele oriëntatie aanbevolen.
- [5] Anders dan de op het zuidwesten gerichte gevel, wordt de zuidoostelijke oriëntatie niet beïnvloed door de schaduw van het productieve gebouw. Woningen gericht op de zuid - oost gevel krijgen de voorkeur met een duplex type configuratie op de begane grond.
- [6] Slechts +/- 45% van de gevel voldoet aan het zonnenschijncriterium.

Concluderend moet de architectuur, namelijk de vorm van het gebouw en de configuratie van de woningen, trachten te voldoen aan de ambitie voor de hierboven beschreven kritieke gebieden.

## 8.3. Exposition au soleil

L'analyse suivante a été effectuée sur le projet de base en évaluant l'exposition directe au soleil moyennée sur la période hivernale (du 21/10 au 19/02). L'ambition souhaitée est que plus de 80% des logements reçoivent au minimum 2h d'ensoleillement direct par jour sur la période hivernale.

En vue de répondre à cette ambition, chaque façade des bâtiments est analysée et tous les éléments majeurs du scénario 00 ne répondant pas au critère des 2h d'ensoleillement sont repris ci-dessous :

- [1] : Au rez-de-chaussée, la configuration duplex est recommandée
- [2] : De par le front bâti existant de la rue Osseghem, les rez-de-chaussée et les 1er étages ne répondent pas au critère sur la période hivernale.
- [3] : Le bâtiment ne répond pas à l'ambition puisque la façade Sud-Est est ombragée par le bâtiment existant conservé. L'architecture doit envisager des retraits, créer une faille vers le sud, ...
- [-4] Le bâtiment productif crée de l'ombrage sur la façade. Aux angles, la configuration à double orientation est recommandée.
- [5] Contrairement à la façade orientée Sud-Ouest, l'orientation Sud-Est n'est pas impactée par les ombrages du bâtiment productif. Les logements orientés sur la façade Sud-Est sont à privilégier avec une configuration de type duplex au rez-de-chaussée.
- [6] Seulement +/- 45% de la façade répond au critère d'ensoleillement.

Pour conclure, l'architecture à savoir la forme du bâti et la configuration des logements doivent rechercher à répondre à l'ambition pour les zones critiques décrites ci-dessus.

## 8.4. Waterbeheer

### Voorstellen voor het project

Met betrekking tot waterbeheer is de te gebruiken strategie als volgt:

- Verminderen van de ondoorlaatbaarheid van de site door de footprint van constructies te verminderen en zones in volle grond te valoriseren, evenals door de keuze van doorlatende tot half doorlatende materialen.
- Regenwaterrecuperatie en vertraagde evacuatie door regenwaterrecuperatietanks te installeren op daken en, indien relevant, in openbare ruimtes om moestuinen te bevoorraden.
- Infiltratie van regenwater uit openbare ruimtes en waar mogelijk vanaf de daken van gebouwen
- Afzonderen van water op de los- en opslagruimte.

Op schaal van de site moet het project:

- De volle grond valoriseren tot 50% van het oppervlak van het perceel (zone I) en tot 70% van het oppervlak van het perceel (zone II)
- Infiltratie in de grond mogelijk maken
- Voor regelmatige regenbuizen, streven naar een waterdoorlaatbaarheid van 50% op de hele site

Een infiltrerende oppervlakte van 50% van het vooropgestelde doorlaatbare oppervlak, beantwoordt aan de hoge ambitie van Leefmilieu Brussel voor het beheer van regenwater in een bestaand context met zeer ondoordringbaar bodem ; dit komt namelijk overeen met een verbetering van meer dan 80% in afvoerdebiet voor het perceel rekening houdende met een regenbui die om de 10 jaar terugkomt.

Met behulp van de methode van regenbuizen met een bescheiden infiltratie (type licht grind 10 mm/h) zijn de volgende scenario's onderzocht en weergegeven in de onderstaande tabel:

- Scenario A: doelstelling van maximale infiltratie in de open lucht van alle water op de site
- Scenario B: doelstelling 0 - lozing van water op de riolering zowel door infiltratie in volle grond als onder de verhardingen
- Scenario C: buffering van water op de schaal van het gebouw en 0-lozing van water op de riolering voor de open ruimtes

## 8.4. Cycle de l'eau

### Propositions pour le projet

Au regard de la gestion des eaux, la stratégie à utiliser est la suivante:

- Réduire l'imperméabilisation du site par la réduction de l'emprise au sol des constructions et la valorisation des zones de pleine terre, ainsi que par le choix de matériaux perméables à semi-perméables.
- Récupération des eaux pluviales et évacuation retardée par l'installation de citerne de récupération d'eau de pluie sur les toitures et si pertinent sur les espaces publics pour alimenter les potagers.
- Infiltration des eaux pluviales provenant des espaces publics et dans la mesure du possible des toitures des constructions isoler les eaux industrielles sur la zone de déchargement et de stockage.

A l'échelle globale du site, pour assurer la gestion d'eau de pluie des orages exceptionnelle, le projet doit :

- Valoriser la pleine terre à hauteur de 50% de la surface de la parcelle (zone I) et à hauteur de 70% de la surface de la parcelle (zone II)
- Permettre l'infiltration en pleine terre
- Pour des pluies courantes, viser une imperméabilisation de 50% sur l'ensemble du site

En considérant une surface infiltrante de 50% de la surface perméable projetée, le projet répond à l'ambition élevée de Bruxelles environnement pour la gestion des eaux pluviales de quartier existant fort imperméable, à savoir une amélioration de plus de 80% du débit de fuite sur la parcelle sur une pluie de période de retour de 10 ans.

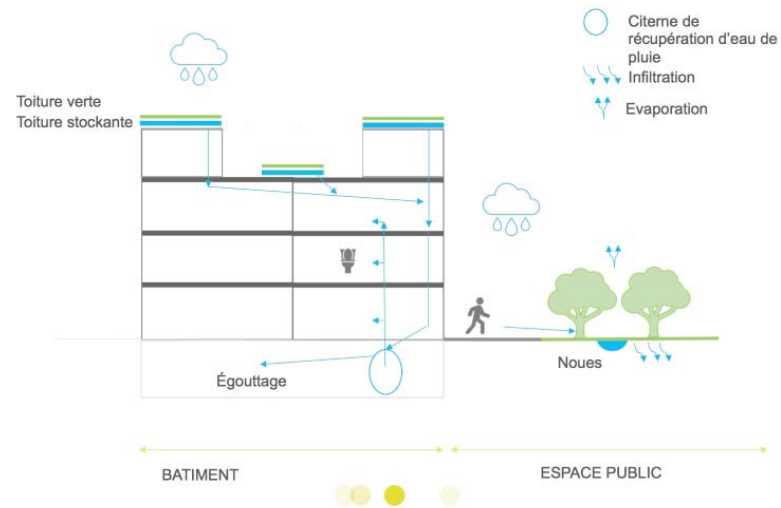
En utilisant la méthode des pluies avec une infiltration modeste (type gravier léger 10 mm/h), les scénarios suivants ont été étudiés et représentés dans le tableau ci-dessous :

- Scénario A : objectif infiltration maximisée à ciel ouvert de l'ensemble des eaux du site
- Scénario B : objectif 0-rejet des eaux vers l'épuration en valorisant l'infiltration à ciel ouvert et sous les chaussées
- Scénario C : objectif de rétention à l'échelle du bâtiment et de 0-rejet des eaux vers l'épuration des espaces publics

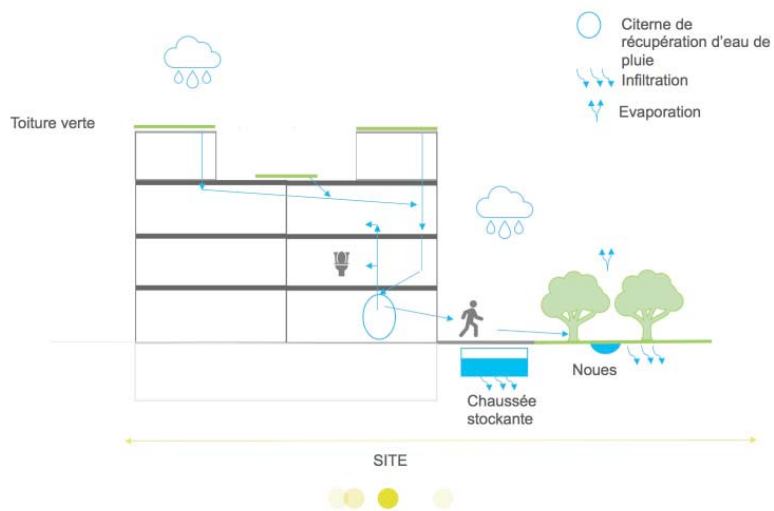
### Scénario A. 100% d'infiltration



### Scénario C. Temporisation



### Scénario B. 0-rejet



	Scénario A Infiltration maximisée	Scénario B 0-rejet à l'égout	Scénario C Temporisation	
<b>Echelle</b>	<b>Site</b>	<b>Site</b>	<b>Bâtiment</b>	<b>Espace public</b>
<b>Hypothèse</b>				
Temps de retour de la pluie [ans]	50	50	50	50
Débit de fuite [l/ha.s]	2.5	0	2,5	0
Part de surface infiltrante de la surface perméable du site [%]	33%	45%	/	25%
Chaussée stockante [m <sup>2</sup> ]	/	Surface de 4500m <sup>2</sup> sur sable fin	/	
<b>Résultats</b>				
Volume à gérer [m <sup>3</sup> ]	1.625 m <sup>3</sup>	3.366 m <sup>3</sup>	839 m <sup>3</sup> (soit 4,5 cm de lame d'eau sur les toitures stockantes)	1289 m <sup>3</sup>
Epaisseur de la lame d'eau moyenne [cm]	17 cm < 30 cm	30 cm dans les zones perméables du parc 30 cm en chaussée stockante (soit une profondeur du coffre de 0.9m)	/	16 cm
Temps d'évacuation de l'ouvrage [h]	34 h < 35h	21,5 h < 35h		35h
<b>Conclusions</b>				
	Ambition minimale à l'échelle du site	Ambition maximale à l'échelle du site	Ambition à l'échelle du bâtiment et des espaces publics	

We halen volgende elementen uit deze analyse:

- Een reflectie op de schaal van de site is relevant voor zover de verschillende retentie- en infiltratiemaatregelen gravitair kunnen worden toegepast (installatie van tanks, landschapsarchitectuur, enz.). Scenario's A en B definiëren de maatregelen om respectievelijk aan een minimale ambitie en een maximale ambitie te voldoen.
- Op de schaal van het gebouw, toont scenario C dat al het water in de open ruimte op schaal van de site kan worden beheerd door infiltratie over een oppervlak dat 50% van het doorlatende oppervlak vertegenwoordigt.
- Scenario B als maximale ambitie op de schaal van de site moet worden vooropgesteld als ontkoppeling van het rioleringsnetwerk.

Merk op dat deze analyse sterk afhankelijk is van de resultaten van de gronddoorlatendheidstests en de bodemvervuiling.

#### Lijst van invarianten

- Voor de courante regenbuien : voorzien van bijna 50% ondoorlatende zones op de site
- 90% van het oppervlak van de daken zal worden ingericht als extensieve groendaken (in combinatie met de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen).
- Min. 50% van het oppervlak van de daktuinen heeft een substraatlaag van minimaal 60 cm
- Het regenwaterbeheer zal worden berekend voor een regenbui met een terugkeertijd van 50 jaar en een maximaal debiet van 2,5 l / ha.s.
- Het rioleringsnetwerk van de hele wijk zal worden gescheiden gehouden vooraleer het wordt aangesloten op het openbare rioleringsnetwerk
- Het regenwater ter plaatse van los- en laadzones zal afzonderlijk worden gehouden en via een koolwaterstofafscheider worden geloosd op het openbare rioleringsnetwerk
- Regenwater van dakoppervlakken zal worden gerecupereerd om ten minste 90 % van het geogste water te recupereren of om ten minste 90 % van de behoeften van elk gebouw te dekken.
- Regenwater van de open ruimte zal worden opgevangen om tuinen in de open ruimte te bevoorraden.

De cette analyse, on déduit les éléments suivants :

- Une réflexion à l'échelle globale du site est pertinente dans la mesure où les différentes mesures de rétention et d'infiltration peuvent être connectées de manière gravitaire (implantation des citernes, aménagement paysager, ...). Les scénarios A et B permettent de définir les mesures pour répondre respectivement à une ambition minimale et à une ambition maximale.
- A l'échelle du bâtiment, le scénario C démontre que l'ensemble des eaux des espaces publics peuvent être gérés à l'échelle de parcelle par infiltration sur une surface représentant 50% de la surface perméable.
- Le scénario B comme ambition maximale à l'échelle du site doit être mis en avant pour une déconnexion au réseau d'égouttage.

Notons que cette analyse est fortement dépendante des résultats des tests de perméabilité du sol et de la pollution du sol.

#### Listes des invariants

- Pour les pluies courantes, prévoir près de 50 % d'imperméabilisation sur le site
- 90% de la surface des toitures seront des toitures vertes extensives (en combinaison à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques).
- Min 50% de la surface des toitures-jardins disposeront d'une couche de substrat d'au moins 60cm
- Dimensionnement de la gestion des eaux pluviales pour une pluie d'un temps de retour de 50ans et un débit de fuite maximale de 2,5 l/ha.s
- Réaliser un réseau d'égouttage séparatif de l'ensemble du quartier avant le rejet vers le réseau d'égouttage public
- Réaliser un réseau séparatif des eaux industrielles de la zone de livraison et de stockage rejoignant un séparateur d'hydrocarbures avant le rejet vers le réseau d'égouttage public
- Réutiliser l'eau pluviale des surfaces de toitures en vue de valoriser au moins 90% de l'eau récoltée ou de couvrir au moins 90% des besoins de chaque bâtiment.
- Récupérer l'eau pluviale des espaces publics pour alimenter les potagers situés sur l'espace public.

## 8.5. Energiebeheer

### Voorstellen voor het project

Met betrekking tot de uitdagingen van de site en de ambitie worden twee hernieuwbare technologieën vooropgesteld voor de productie van verwarming en koeling :

De voordelen van dit voorstel zijn :

- 100% elektrisch, dat wil zeggen « future-proofed » in de richting van een elektrisch netwerk dat tegen 2050 wordt gevoed met 100% hernieuwbare energiebronnen
- Afwezigheid van fossiele energie en verontreinigende emissies in een stedelijke omgeving met het ook op een betere luchtkwaliteit
- Mogelijkheid om te koelen via de vloerverwarming om het hoofd te bieden aan de klimaatverandering

Voor de hele site is er een thermisch onevenwicht tussen de behoefte aan verwarming en koeling (1350 MWh behoefte aan verwarming en 800 MWh behoefte aan koeling). Als eerste benadering van het potentieel van een gesloten geothermisch energiesysteem, zou het installeren van 100 palen (onder de footprint van de gebouwen en / of in de volle grond) met een diepte van 120 m diep in een gesloten geothermisch energiesysteem meer dan 60% van de warmtebehoefte dekken en 100 % van de koelbehoefte. Het toevoegen van lucht / water warmtepompen wordt verondersteld.

### Warmtenetwerk op geothermie

In relatie tot de stedelijke dichtheid is het relevant om de mogelijkheden voor de integratie van een verwarmingsnetwerk te beoordelen. De voordelen van het verwarmingsnetwerk zijn als volgt:

- Gecentraliseerde productie op de site
- Gemak van vervanging van productie door potentiële nieuwe, duurzamere technologieën
- Beheer van de energiekosten en onderhoudskosten door een netwerkbeheerder
- Mogelijkheid tot netwerkinvestering door een derde partij

Gezien de energiedichtheid van het project, wordt een warmtenetwerk op lage temperatuur overwogen waar energie op niveau van de site zal worden geproduceerd via warmtepompen (Water/

## 8.5. Gestion de l'énergie

### Propositions pour le projet

Au regard des enjeux du site et de l'ambition, deux technologies renouvelables sont envisagées pour la production de chauffage et rafraîchissement :

Les avantages de cette proposition sont :

- 100% d'électrification soit « future-proofed » vers un réseau électrique alimenté à 100% par des énergies renouvelables à l'horizon 2050
- Absence d'énergie fossile et d'émissions de polluants dans un milieu urbain pour une meilleure qualité de l'air
- Possibilité de rafraîchir les logements via les planchers chauffants pour faire face au changement climatique

Pour l'ensemble du site, il y a un déséquilibre thermique entre les besoins en chauffage et refroidissement (1350 MWh de besoins en chauffage et 800 MWh de besoin en refroidissement). En première approximation, au regard du potentiel en géothermie fermée, installer 100 pieux (sur l'emprise des bâtiments et/ou en pleine terre) à 120 m de profondeur en géothermie fermée permettra de couvrir plus de 60% des besoins en chaleur et 100% des besoins en refroidissement. Un appoint par des pompes à chaleur Air/Eau est préconisé.

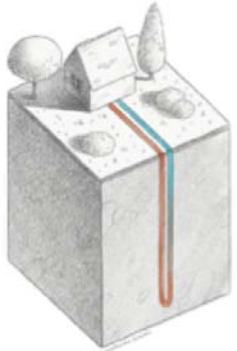
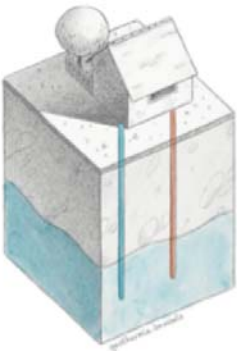
### Réseau de chaleur sur géothermie

Au regard de la densité urbaine, il est pertinent d'évaluer les possibilités d'intégrer un réseau de chaleur. Les avantages du réseau de chaleur sont les suivants :

- Production centralisée sur le site
- Facilité de remplacement de la production vers de potentielles nouvelles technologies plus durable
- Maîtrise du coût de l'énergie et de la maintenance par une société de gestion du réseau
- Possibilité de tiers investissement du réseau

Au regard de la densité énergétique du projet, il est envisagé un réseau de chaleur à basse température où l'énergie sera produite à l'échelle du site via des pompes à chaleur (pompe à chaleur



	
<p>La <b>géothermie fermée</b> consiste à l'installation de plusieurs pieux où circulent un fluide caloporteur (circuit fermé) qui capte les calories et les frigories via une pompe à chaleur. Pour un bâtiment, plusieurs pieux (de 10 à quelques centaines en fonction des besoins) sont à installer pour couvrir une part des besoins en chauffage et refroidissement. Pour garantir le fonctionnement sur le long terme, il est nécessaire que les besoins en chauffage et en refroidissement soient à l'équilibre.</p>	<p>La <b>géothermie ouverte</b> consiste à l'installation de quelques pieux (captage et réinjection) qui captent les calories et les frigories dans l'aquifère (circuit ouvert) via une pompe à chaleur. Pour un bâtiment, seulement quelques pieux (&lt;10, en fonction des besoins) sont à installer pour couvrir une part des besoins en chauffage et refroidissement. La couverture par la géothermie ouverte dépend fortement des caractéristiques de l'aquifère qui varie très fortement localement à Bruxelles (de 10 m<sup>3</sup>/h à 200 m<sup>3</sup>/h par pieux).</p>
<p>Installation soumise à permis d'environnement de classe 1C</p>	<p>Installation soumise à permis d'environnement de classe 1B.</p>
<p>Sur base des cartes géologiques, un pré-dimensionnement peut être effectuée pour la géothermie fermée. En phase projet, un test de réponse thermique sera réalisé.</p>	<p>Pour caractériser le potentiel de l'aquifère, au minimum 3 pieux doivent être effectués pour mener des essais de captage (soumis à permis de classe ID). Si les résultats sont concluants, la géothermie ouverte s'appliquera.</p>

Water warmtepomp op open/gesloten geothermie afhankelijk van bodem- en grondwaterproeven) dat een ringleiding voedt op gematigde temperatuur. Elk gebouw is verbonden met de ringleiding via een omkeerbare water/water warmtepomp (productie van verwarming en koeling). Huishoudelijk warm water zou lokaal per eenheid worden geproduceerd met Water/Water Booster-warmtepompen die de watertemperatuur tot 50 ° C verhogen.

Het voordeel van het verwarmingsnetwerk op een gematigde temperatuur is energierecuperatie : in de tussenseizoenen nemen de woningen warmte af in de ringleiding en koelen kantoor / diensten warmte af door warmte in de gematigde lus af te voeren.

De relevantie om te investeren in een verwarmingsnetwerk hangt af van de energiedichtheid van het project, namelijk de energie die wordt geleverd door de lengte van de ringleiding. Vanaf 2 MWh/ml kunnen we aannemen dat de energiedichtheid voldoende is voor de investering in een verwarmingsnetwerk. De energiedichtheid bereikt 3,3 MWh/ml voor zone 1 en 3 MWh/ml voor zones 1 en 2. Merk op dat:

- De residentiële gebouwen van de Logement Molenbeekois aangesloten kunnen worden op het stedelijke netwerk op voorwaarde van het uitvoeren van energieverbodswerken (voor een emissie bij lage temperaturen);
- Als het verwarmingsnetwerk alleen de verwarmingsbehoeften (exclusief koeling) voorziet, wordt de energiedichtheid verlaagd (2,1 MWh/ml voor zones 1 & 2).

Afhankelijk van de resultaten van de watervoerende laag, kan open geothermische energie worden toegepast, vooral ook omdat het thermische evenwicht niet beperkend is voor deze technologie

### Installatie van fotovoltaïsche panelen

Op alle daken (met uitzondering van tuin- en terrasdaken) wordt de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen aanbevolen ten belope van 80 % van de dakoppervlakken. We gaan uit van de installatie van ca. 2714 PV-modules met een geïnstalleerd vermogen van 909 kWp.

sur géothermie ouverte/fermée de préférence en fonction des essais de sol/nappe) qui alimente une boucle d'eau à régime tempérée. Chaque bâtiment est connecté à la boucle d'eau via une pompe à chaleur Eau/Eau réversible (production de chauffage et de refroidissement). L'eau chaude sanitaire serait produite localement par unité avec des pompes à chaleur Eau/Eau Booster qui élève la température de l'eau à 50°C.

L'avantage du réseau de chaleur sur boucle tempérée est la récupération d'énergie : en mi-saison, le logement « prend » de la chaleur dans la boucle tempérée et le bureau se refroidit en « évacuant» sa chaleur dans la boucle tempérée.

La pertinence d'investissement d'un réseau de chaleur dépend de la densité énergétique du projet à savoir l'énergie fournie par la longueur de tranchée. A partir de 2 MWh/ml, on peut considérer que la densité énergétique est suffisante pour l'investissement d'un réseau de chaleur. La densité énergétique atteint 3.3 MWh/ml pour la zone I et 3 MWh/ml pour les zones I et II. Notons que :

- Les bâtiments de logements du Logement Molenbeekois peuvent se raccorder au réseau urbain à condition de mener des travaux de rénovation énergétique (pour une émission de chauffage à basse température) ;
- Si le réseau de chaleur fournit uniquement les besoins en chauffage (hors rafraîchissement), la densité énergétique est réduite (2,1 MWh/ml pour les zones I&II).

En fonction des résultats de l'aquifère, la géothermie ouverte pourrait permettre d'augmenter la couverture, d'autant plus que l'équilibre thermique n'est pas contraignant pour cette technologie.

### Installation de panneaux solaires photovoltaïques

Sur l'ensemble des toitures (hors toiture jardin et terrasse), l'installation de panneaux solaires photovoltaïques est préconisée à hauteur de 80% des surfaces de toitures. Il est estimée une installation de 2714 modules PV pour une puissance installée de 909 kWc.

## C02 balans

Gedurende een periode van 60 jaar maakt het project het mogelijk om meer dan 40% van de CO<sub>2</sub>-uitstoot (CO<sub>2</sub>-equivalent) te compenseren door de volgende maatregelen te nemen :

- Energieverbruik volgens EPB
- Valorisatie van de circulaire economie door 30 % van het sloopafval (gewicht) te herbruiken en door de structuren van bestaande gebouwen te behouden
- Koolstofopslag 50 % (oppervlakte) van de woningen gebouwd in CLT-hout (vloer, structuur, gevel, dak)
- Dekking van 40 % van het EPB-energieverbruik door geothermische energie (100 boringen gesloten geothermische energie)
- Dekking van 40 % van het EPB-energieverbruik door de installatie van fotovoltaïsche panelen (909 kWp)
- Koolstofopslag door uitgebreide en intensieve groendaken (13.800 m<sup>2</sup>)
- Koolstofopslag met 100 bomen op het terrein

## Bilan carbone

Sur une période d'étude de 60 ans, le projet permet de compenser plus de 40% des émissions en carbone (équivalent CO<sub>2</sub>) en prenant les mesures suivantes :

- Consommation énergétique conforme à la PEB
- Valorisation de l'économie circulaire en considérant que 30% des déchets de démolition (en poids) sont réemployés et en considérant la conservation des structures des bâtiments conservés
- Stockage carbone par 50% (en surface) des logements construits en bois CLT (plancher, structure, façade, toiture)
- Couverture de 40% des consommations énergétiques PEB par la géothermie (100 pieux en géothermie fermée)
- Couverture de 40% des consommations énergétiques PEB par l'installation de panneaux photovoltaïques (909 kWc)
- Stockage carbone par les toitures vertes extensives et intensives (13.800m<sup>2</sup>)
- Stockage carbone avec 100 arbres sur le site

De dekking door hernieuwbare energie wordt geschat op 60 % van het totale primaire energieverbruik.

Merk op dat de ontwerpers speciale inspanningen zullen moeten leveren om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen tijdens de bouw (door Life Cycle Assessment-onderzoeken uit te voeren) en sloop (herwaardering en hergebruik). Verschillende andere koolstofcompensatiemaatregelen kunnen worden onderzocht (installatie van fotovoltaïsche installaties op de gevel, ontwikkeling van stadslanbouw, enz.).

Tegen 2050 verminderen de compenserende maatregelen de CO<sub>2</sub>-voetafdruk van het project met 60 % als het elektriciteitsnetwerk uitsluitend op hernieuwbare energie werkt.

### Lijst van invarianten

- Alle daken (exclusief terrasdaken) zijn groendaken met 80% van het oppervlak met fotovoltaïsche panelen
- 50% van de terrasdaken zijn groendaken
- Geen fossiele brandstof (en afwezigheid van biomassa)
- 50% van de woningen wordt opgericht in CLT
- Aanplanting van minimaal 100 hoogstammige bomen

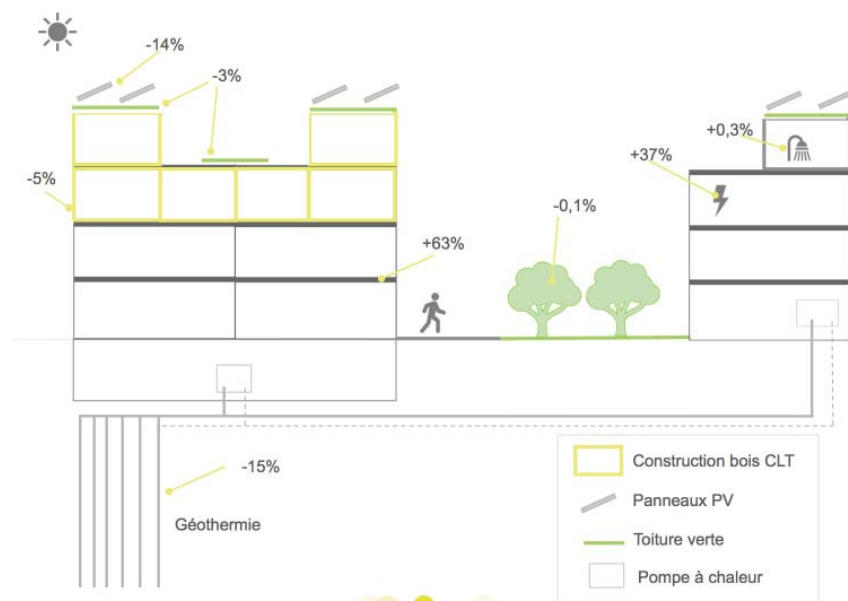
La couverture en énergie renouvelable est estimée à 60% de la consommation totale en énergie primaire.

Notons que les porteurs de projet devront porter des efforts particuliers dans la réduction des émissions de carbone lors de la construction (par la réalisation d'études Life Cycle Assessment) et démolition (valorisation du réemploi). Plusieurs autres mesures de compensation carbone peuvent être recherchées (installation de photovoltaïque en façade, développement de l'agriculture urbaine, etc...).

À l'horizon 2050, si le réseau électrique est alimenté uniquement par les énergies renouvelables, alors les mesures compensatoires réduisent de 60% le bilan carbone du projet.

### Listes des invariants

- L'ensemble des toitures (hors toiture jardin) sont de type toiture vertes avec 80% de la surface avec des panneaux photovoltaïques
- 50% des toitures jardins sont de type toiture verte
- Pas de combustible fossile (et absence de biomasse)
- 50% des logements sont en construction CLT
- Plantation de minimum 100 arbres à hautes tiges



## Rekenhypotheses

- Energieverbruiken

## Hypothèses de calcul

- Consommations énergétiques

	Logements	Production	bureaux	Commerces	horeca	Equipements (= hotel)
Consommation énergétique de référence (kWhep/m <sup>2</sup> .an)	55	60	85	85	240	160
Besoins en chauffage (kWh/m <sup>2</sup> .an)	15	30	15	30	90	20
Besoins en refroidissement (kWh/m <sup>2</sup> .an)	5	5	15	55	50	25
Besoins en ECS (kWh/m <sup>2</sup> .an)	10	0	0	1	20	35
Consommation électrique autres (éclairage, auxiliaires)	20	20	20	45	85	80

- Periode voor de koolstofbalans : 60 jaar
- Milieuprestatie van de gebouwen (bron : label BBCA)
  - Nieuwe gebouwen: 800 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> (behoudens hergebruik en behoud van bestaande structuren)
  - Nieuwe gebouwen opgericht in CLT : 550 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
  - Gebouwen waarvan de structuur behouden blijft: 555 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
- Milieuprestatie van de afbraakwerken waarbij 30 % van het gewicht van de materialen wordt gevaloriseerd door hergebruik (bron : label BBCA)
  - Volledige afbraak: 455 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
  - Afbraak van gebouwen waarvan de structuur wordt behouden: 357 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
- Impact CO<sub>2</sub> van de werf: 15 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> (bron : label BBCA)
- CO<sub>2</sub> compensatie :
  - Koolstofopslag van de constructies (gegevensbank OneClick LCA) : 357 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
  - Koolstof compensatie per boom : 13 kgCO<sub>2</sub>eq/boom
  - Koolstof compensatie groendaken: 5 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
- Période d'étude du bilan carbone : 60ans Performance environnementale de la construction ( source : label BBCA)
  - des nouveaux bâtiments: 800 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> (hors réemploi et conservation de structure existante)
  - des nouveaux bâtiments construit en CLT: 550 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
  - bâtiments dont la structure est conservée : 555 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
- Performance environnementale de la démolition dont 30% en poids des matériaux est valorisé dans le réemploi ( source : label BBCA)
  - Démolition complète : 455 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
  - Démolition des bâtiments dont la structure est conservé : 357 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
- Impact carbone du chantier : 15 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> ( source : label BBCA)
- Compensation carbone
  - Stockage carbone des constructions en (base de données reconnue de OneClick LCA) : 357 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>
  - Compensation carbone par arbre : 13 kgCO<sub>2</sub>eq/arbre
  - Compensation carbone par toiture verte : 5 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>

## 8.6. Circulariteit

### Uitdagingen en context

De afgelopen 40 jaar is het grondstoffenverbruik in Brussel sterk gestegen. Het Gewest wil nu de onttrekking van externe middelen verminderen door een meer nuchtere consumptie en een betere interne circulatie van de stromen om de grote uitdagingen op het vlak van de milieu-, economische en werkgelegenheidseffecten het hoofd te bieden. Het Gewest heeft daarom een gewestelijk programma in de circulaire economie (PREC 2016-2020) gelanceerd om de Brusselse economie meer circulair te maken.

Op Europees niveau heeft de Europese Commissie in 2015 het 'Circular Economy Package' aangenomen om Europese bedrijven en consumenten te helpen de overgang te maken naar een sterkere, meer circulaire economie, waarin hulpbronnen op een duurzamere manier worden gebruikt.

### Ambities

De principes van de circulaire economie in de bouw zijn gebaseerd op drie belangrijke pijlers:

1. Ontwerp en bouw van gebouwen die materialen aan het einde van hun levensduur terugwinnen;
2. het ontwikkelen van technische oplossingen voor de winning en valorisatie van de beschikbare materiële hulpbronnen in bestaande gebouwen (urban mining);
3. het ontwerpen van nieuwe bedrijfsmodellen die het creëren van waarde gedurende de gehele levenscyclus van gebouwen en materialen stimuleren.

Met betrekking tot het eerste niveau zijn de ambities van het project als volgt:

- ruimtes ontwerpen voor evolutief gebruik om te voldoen aan veranderende behoeften tegen lagere milieukosten, bijv. moderne ruïne / veerkrachtige structuur ;
- kiezen voor een constructie in onafhankelijke lagen om de demontage van elementen met een kortere levensduur (bijv. technische apparatuur) te vergemakkelijken. In dit verband moeten de verbindingen zo toegankelijk en omkeerbaar mogelijk zijn;
- gebruik maken van materialen waarvan het einde van de levensduur en de gevolgen voor het milieu bekend zijn en gecontroleerd worden, bijvoorbeeld CLT-structuren.

## 8.6. Circularité

### Enjeux et contexte

Au cours des 40 dernières années, la consommation de matières premières à Bruxelles a fait un bond. La Région souhaite désormais diminuer le prélèvement de ressources externes par une consommation plus sobre et une meilleure circulation des flux en interne afin de répondre aux enjeux majeurs des impacts environnementaux, économiques et de l'emploi. La Région a ainsi lancé un Programme Régional en Economie Circulaire (PREC 2016-2020) afin de rendre l'économie bruxelloise plus circulaire.

Au niveau européen, la Commission européenne a adopté le 'Circular Economy Package' en 2015 pour aider les entreprises et les consommateurs européens à engager la transition vers une économie plus forte et circulaire, où les ressources sont utilisées d'une manière plus durable.

### Ambitions

Les principes de l'économie circulaire dans la construction reposent sur trois piliers principaux :

1. concevoir et construire des bâtiments qui permettent de récupérer les matériaux en fin de vie ;
2. développer des solutions techniques pour extraire et valoriser les ressources matérielles disponibles dans les bâtiments existants (urban mining) ;
3. imaginer de nouveaux modèles d'affaires encourageant la création de valeur pendant tout le cycle de vie des bâtiments et des matériaux.

En ce qui concerne le premier niveau, les ambitions du projet sont les suivantes :

- concevoir les espaces pour des utilisations évolutives afin de répondre à des besoins changeants à moindre coût environnemental, comme p. exemple la ruine moderne / structure résilience ;
- opter pour une construction en strates indépendantes afin de faciliter le démontage des éléments dont la durée de vie est plus courte (p. exemple : les équipements techniques). Dans ce cadre, les connexions seront autant que possibles accessibles et réversibles ;
- recourir à des matériaux dont la fin de vie et l'impact environnemental sont connus et maîtrisés, comme p. exemple les structures en CLT.

Wat het tweede niveau betreft, zijn de ambities van het project als volgt:

- bestaande gebouwen en structuren zoveel mogelijk in stand te houden, in overeenstemming met de schaal van de afvalverwerkingshiërarchie van Lansink. Dit is bijvoorbeeld het geval voor de parkeergarage en het managementgebouw;
- uitvoeren van een pre-demolition audit voor elk gebouw op de site en het zorgvuldig extraheren van de elementen per fractie om de behandeling ervan te vergemakkelijken;
- de gerecupereerde elementen in de nieuwe gebouwen op de site hergebruiken, zoals metselwerk, ramen als binnenwanden, radiatoren, tegels, spiegels, deurkrukken, enz. Er wordt ook overwogen om herbruikbare en niet-herbruikbare materialen ter plaatse te leveren aan andere projecten in de buurt, of aan professionele bergers;
- gerecupereerde elementen recycleren wanneer ze niet kunnen worden hergebruikt of onderhouden, bijvoorbeeld het gebruik van puin als keldervulling om de eigenschappen ervan te verbeteren, of in vloer- en betonnen afwerkingsmaterialen indien mogelijk.

Wat ten slotte het derde niveau betreft, zijn de ambities van het project als volgt:

- het maximaliseren van de hulpbronnenefficiëntie, zoals bijvoorbeeld het opzetten van een verwarmingsnetwerk op gematigde temperatuur om energierugwinning tussen woningen en kantoren mogelijk te maken, of het delen van bepaalde ruimten en apparatuur via een online platform ;
- het gebruik van diensten in plaats van producten waar mogelijk, zoals Philips' Pay per Lux-systeem, waarbij verlichting wordt gezien als een dienst en niet als een object.

Naast het bovenstaande stelt het project voor om de locatie tijdelijk (5 jaar) beschikbaar te stellen voor opslagactiviteiten in verband met de ontwikkeling van de circulaire economie in Brussel. In het kader van het Irisphère-project zou de site bijvoorbeeld een materieel herstellpark voor Brussel kunnen herbergen.

Uiteindelijk zou dit project na de bouwfase kunnen worden voortgezet als een werkplaats van sociale integratie voor recycling/hergebruik van materialen uit de productie-eenheden (bijv. verwerking van hout van pallets, snijverliezen, etc.).

Pour ce qui concerne le deuxième niveau, les ambitions du projet sont les suivantes :

- maintenir autant que possible les bâtiments et structures existantes, en accord avec l'échelle de Lansink de hiérarchie des modes de traitement des déchets. C'est le cas p. exemple du bâtiment de parking et du bâtiment de la direction ;
- réaliser un audit de pré-démolition pour chaque bâtiment du site et extraire soigneusement les éléments par fraction afin de faciliter leur traitement ;
- réemployer les éléments récupérés dans les nouveaux bâtiments du site, comme p. exemple les maçonneries, les fenêtres comme cloisons intérieures, les radiateurs, les tuiles, les miroirs, les poignées de porte, etc. Il est envisagé de fournir les matériaux réemployables et non réutilisables sur site à d'autres projets dans le voisinage, ou encore à des récupérateurs professionnels ;
- recycler les éléments récupérés lorsqu'ils ne peuvent pas être réemployés ou maintenus, comme p. exemple l'utilisation des gravats comme matériaux de remplissage des sous-sol afin d'améliorer ses caractéristiques, ou dans les matériaux de finition des sols et du béton si cela est possible.

Enfin, pour ce qui concerne le troisième niveau, les ambitions du projet sont les suivantes :

- maximiser l'efficacité des ressources, comme p. exemple, la mise en place d'un réseau de chaleur sur boucle tempérée afin de permettre la récupération d'énergie entre logements et bureaux, ou encore le partage de certains espaces et équipements au travers d'une plateforme en ligne ;
- recourir à des services plutôt qu'à des produits lorsque cela est possible, comme p. exemple le système Pay per lux de Philips, où l'éclairage est perçu comme un service et non comme une propriété.

En plus des éléments cités ci-dessus, le projet propose la mise à disposition temporaire (5 ans) du site pour des activités de stockage liés au développement de l'économie circulaire à Bruxelles. Dans le cadre du projet Irisphère, le site pourrait par exemple accueillir un parc à valorisation de matière pour Bruxelles.

A terme, ce projet pourrait être poursuivi après la phase de construction en tant qu'atelier d'inclusion sociale de recyclage/réemploi des matériaux des unités de production (par exemple, traitement du bois des palettes, pertes de coupe, etc.).

## 8.7. Invarianten en aanbevelingen

Volgende onderwerpen worden behandeld :

- zonnetoetreding;
- waterbeheer;
- energiebeheer en CO2 impact.

De architectuur, namelijk de vorm van de gebouwen en de configuratie van de woningen, zal voldoen aan volgende ambities, op vlak van zonnetoetreding :

- Een verscheidenheid aan zonnige en schaduwrijke openbare ruimtes zal worden voorzien in de publieke ruimte, zowel in de zomer als in de winter.
- Minimaal 80 % van de woningen zal gemiddeld 2 uur direct zonlicht per dag gedurende de winterperiode (van 21/10 tot 19/02) ontvangen.

De ambities op vlak van waterbeheer (stopzetting van lozing op het rioolnetwerk, maximaal hergebruik van regenwater, verminderen van de consumptie van drinkwater, beperken van de risico's op industriële watervervuiling en het realiseren van zichtbaar water in open hemel) zullen als volgt worden gerealiseerd :

- Voor de courante regenbuien : voorzien van bijna 50 % ondoorlatende zones op de site.
- 90% van het oppervlak van de daken zal worden ingericht als extensieve groendaken (in combinatie met de installatie van fotovoltaïsche zonnepanelen).
- Min. 50 % van het oppervlak van de daktuinen heeft een substraatlaag van minimaal 60 cm.
- Het regenwaterbeheer zal worden berekend voor een regenbui met een terugkeertijd van 50 jaar en een maximaal debiet van 2,5 l / ha.s.
- Het rioleringsnetwerk van de hele wijk zal worden gescheiden gehouden vooraleer het wordt aangesloten op het openbare rioleringsnetwerk. Het regenwater ter plaatse van los- en laadzones zal afzonderlijk worden gehouden en via een koolwaterstofafscheider worden geloosd op het openbare rioleringsnetwerk.
- Regenwater van dakoppervlakken zal worden gerecupereerd om ten minste 90 % van het geogste water te recupereren of om ten minste 90 % van de behoeften van elk gebouw te dekken.

## 8.7. Invariants et recommandations

Les sujets suivants sont traités :

- exposition au soleil;
- gestion d'eau;
- gestion d'énergie et impact CO2.

L'architecture, à savoir la forme du bâti et la configuration des logements, répondra aux ambitions suivantes par rapport à l'exposition au soleil :

- Une diversité d'espaces publics ensoleillés et ombragés en été comme en hiver sera prévue.
- Au moins 80% des logements reçoit au minimum 2h d'ensoleillement direct par jour en moyenne sur la période hivernale (du 21/10 au 19/02).

Les ambitions par rapport à la gestion d'eau (zéro rejet des eaux de pluies au réseau d'égouttage, réutiliser au maximum l'eau pluviale, réduire la consommation en eau potable, limiter les risques de pollution industrielle des eaux, privilégier les ouvrages à ciel ouvert avec l'eau visible) seront réalisées comme suit :

- Pour les pluies courantes, prévoir près de 50 % d'imperméabilisation sur le site.
- 90% de la surface des toitures seront des toitures vertes extensives (en combinaison avec l'installation de panneaux solaires photovoltaïques).
- Min. 50 % de la surface des toitures-jardins disposeront d'une couche de substrat d'au moins 60cm.
- Dimensionnement de la gestion des eaux pluviales pour une pluie d'un temps de retour de 50 ans et un débit de fuite maximale de 2,5 l/ha.s.
- Réaliser un réseau d'égouttage séparatif de l'ensemble du quartier avant le rejet vers le réseau d'égouttage public.
- Réaliser un réseau séparatif des eaux industrielles de la zone de livraison et de stockage rejoignant un séparateur d'hydrocarbures avant le rejet vers le réseau d'égouttage public.
- Réutiliser l'eau pluviale des surfaces de toitures en vue de valoriser au moins 90 % de l'eau récoltée ou de couvrir au moins 90 % des besoins de chaque bâtiment.
- Récupérer l'eau pluviale des espaces publics pour alimenter les potagers situés sur l'espace public.

- Regenwater van de open ruimte zal worden opgevangen om tuinen in de open ruimte te bevoorraden.
- Op vlak van energiebeheer worden volgende ambities vooropgesteld :
- Beantwoorden aan de EPB regelgeving.
  - Hernieuwbare energiebronnen met 50 % dekking op niveau van de wijk volgens de EPB-regelgevende posten.
  - De CO2-uitstoot van de site met ten minste 50 % compenseren :
    - de sloop van bestaande gebouwen rekening houdend met hergebruik;
    - de bouw van nieuwe gebouwen rekening houdend met het behoud van bepaalde structuren;
    - CO2-impact van de site;
    - EPB-energieverbruik van toekomstige gebouwen;
    - Koolstofcompensatiemaatregelen (circulaire economie; biobased bouwmaterialen, hernieuwbare energie, koolstofopslag door planten, opslag van materialen die kunnen herbruikt worden op de site, andere CO2-compensatiemaatregelen op schaal van de site, voor zover wetenschappelijk erkend).

De toepassing van een systeem van geothermie lijkt relevant omwille van volgende redenen:

- 100% elektrisch, dat wil zeggen « future-proof » in de richting van een elektrisch netwerk dat tegen 2050 wordt gevoed met 100% hernieuwbare energiebronnen;
- Afwezigheid van fossiele energie en verontreinigende emissies in een stedelijke omgeving met het oog op een betere luchtkwaliteit;
- Mogelijkheid om te koelen via de vloerverwarming om het hoofd te bieden aan de klimaatverandering.

Gezien de energiedichtheid van het project, wordt een warmtenetwerk op lage temperatuur overwogen waar energie op niveau van de site zal worden geproduceerd via warmtepompen. Elk gebouw is verbonden met de ringleiding.

Volgende ingrepen worden vooropgesteld om de CO2 impact te reduceren :

- Alle daken (exclusief terrasdaken) zijn groendaken met 80 % van het oppervlak met fotovoltaïsche panelen. 50% van de terrasdaken zijn groendaken.
- Geen fossiele brandstof (en afwezigheid van biomassa).
- 50% van de woningen wordt opgericht in CLT.
- Aanplanting van minimaal 100 hoogstammige bomen.

Les ambitions suivantes par rapport à la gestion d'énergie sont proposées :

- Répondre à la réglementation PEB.
- énergies renouvelables avec une couverture de 50 % à l'échelle du quartier sur les postes réglementaire PEB.
- Viser une compensation des émissions de carbone du site d'au-moins 50% en considérant le périmètre suivant :
  - La démolition des bâtiments existants privilégiant le réemploi;
  - La construction des nouveaux bâtiments privilégiant la conservation de certaines structures;
  - L'impact carbone du chantier;
  - La consommation énergétique PEB des bâtiments projetés;
  - Les mesures de compensation carbone (économie circulaire, stockage carbone par les matériaux biosourcés, intégration d'énergie renouvelable, stockage carbone par les plantes, stockage des matériaux à réutiliser sur le site, intégration d'autres mesures de compensation carbone à l'échelle du site uniquement faisant l'objet de références scientifiques robustes).

L'application d'un système de géothermie semble pertinente pour plusieurs raisons :

- 100% d'électrification soit « future-proof » vers un réseau électrique alimenté à 100% par des énergies renouvelables à l'horizon 2050 ;
- Absence d'énergie fossile et d'émissions de polluants dans un milieu urbain pour une meilleure qualité de l'air ;
- Possibilité de rafraîchir les logements via les planchers chauffants pour faire face au changement climatique.

Au regard de la densité énergétique du projet, il est envisagé un réseau de chaleur à basse température où l'énergie sera produite à l'échelle du site via des pompes à chaleur. Chaque bâtiment est connecté à la boucle d'eau.

Les mesures suivantes seront envisagées dans le but de réduire l'impact carbone:

- L'ensemble des toitures (hors toiture jardin) est de type toiture verte avec 80 % de la surface avec des panneaux photovoltaïques.
- 50 % des toitures jardins sont de type toiture verte.
- Pas de combustible fossile (et absence de biomasse).
- 50% des logements sont en construction CLT.
- Plantation de minimum 100 arbres à hautes tiges.

## 09/ PARTICIPATIE EN TRANSITIE

### 09/ PARTICIPATION ET TRANSITION

## 9.1. Ambities

### voor de plek en voor het participatieproces

De aankoop van de site door Citydev biedt ongelooflijke kansen om deze site, een nu nog gesloten blok in de wijk, open te trekken. Om dit proces gesteund te zien door een draagvlak in buurt en wijk, is het bijzonder belangrijk om vanaf het begin in dialoog te treden met alle betrokkenen (burgers, middenveld, buurtnetwerk, scholen,...). In het kader van deze studie was een eerste participatietraject helaas niet mogelijk wegens de uitgestelde aankoop van de site.

Bij het aangaan van deze dialoog is het belangrijk voor de bouwheer om ambities duidelijk af te lijnen. Een dialoog kan enkel tot stand komen indien de partijen zich duidelijk kunnen verhouden tot elkaar. Om bruikbare antwoorden te krijgen binnen het participatieproces, moet men duidelijk bepalen welke parameters door deze input beïnvloed zullen worden en in welke mate de participatie geëvalueerd wordt. Welke vraag wordt aan wie gesteld? En tot op welk niveau wordt met dit advies rekening gehouden bij de eindbeslissing?

Om dit proces tastbaar te maken is het voor deze site noodzakelijk om eerst programma en tijdslijn verder te ontwikkelen door een duidelijk scenario (of verschillende) te kiezen die men aan een breed publiek kan voorleggen. Het gevaar bestaat dat, indien men dit niet doet, het participatieproces verzandt in discussies die niet met de realiteit overeenstemmen waardoor deelnemers vertrouwen in het proces en haar finaliteit verliezen en afhaken.

Niettemin zijn we in staat een aantal pistes te definiëren die het framework kunnen vormen voor het participatieproces rond de ontwikkeling van de site. Verschillende niveaus die op zich onafhankelijk kunnen functioneren maar vooral elkaar dienen te versterken. Het is dan ook onontbeerlijk deze concreet te maken en aan elkaar te linken zodra de tijdlijn van verdere studie of ontwikkeling vorm krijgt.

## 9.1. Ambitions

### pour le lieu et dans le processus participatif

L'achat du site par Citydev offre d'incroyables possibilités d'ouvrir ce site ; un espace aujourd'hui fermé sur le quartier. Pour que ce processus soit soutenu et appuyé dans le quartier et par le voisinage, il est particulièrement important d'engager dès le départ un dialogue avec et entre tous les acteurs concernés (citoyens, société civile, réseau de quartier, écoles,...). En raison du retard dans l'achat du site, la première phase de réflexion participative dans le cadre de cette étude, n'a malheureusement pas été possible.

Au cours de ce futur dialogue, il sera important que le maître d'ouvrage définisse clairement ses ambitions. Un dialogue pourra être établi seulement si les intervenants arrivent à se mettre en relation et à clairement communiquer. Dans le cadre de ce processus participatif, afin d'obtenir des réponses concrètes, il est nécessaire de déterminer préalablement les paramètres qui seront influencés par cette contribution et dans quelle mesure la participation sera valorisée. Quelle question est posée à qui ? Et à quel niveau, et dans quelle mesure cet avis est-il pris en compte dans la décision finale ?

Afin de rendre ce processus tangible, il est nécessaire que le programme et le planning de construction soient établis et qu'un (ou plusieurs) scénario(s) clair et communicable à un large public soit choisi. Dans le cas contraire, le processus participatif risque de s'enliser dans des discussions qui ne sont pas en lien avec la réalité, ce qui entraînerait un déclin de confiance et de motivation des participants dans le processus et sa finalité.

Cependant, nous sommes en mesure de définir un certain nombre de pistes qui pourraient constituer le cadre du processus participatif autour de l'aménagement du site, et ce, à différents niveaux qui peuvent fonctionner indépendamment les uns des autres mais qui doivent surtout se renforcer mutuellement. Il est donc indispensable de mettre en relation et rendre ces pistes concrètes dès que le calendrier des futures études ou développements se dessinera.



Open breken van gesloten blok - Première ouverture d'un site fermé

## 9.2. Pistes

### Spreek met de buurt

Stap 1 in elk participatieproces is informeren. De klassieke communicatietools en buurtvergaderingen blijven zeker hun belang behouden. De evolutie van de site biedt echter nog veel kansen om samen met alle stakeholders te betrekken en ook vormelijk van een bijzonder gesloten naar een meer open karakter te evolueren. De muren die dienden om te beveiligen en buiten te houden kunnen hierbij dienen als gigantisch infopaneel en de eerste kijkgaten bevatten (cfr. Laura Muyldermans - kijkgaten) naar wat de toekomst brengt.

Hoe breder bevolking en middenveld geactiveerd wordt om deel te nemen aan deze dialoog, hoe rijker die zal zijn. Daarom refereren we graag naar nieuwe educatieve beroepspraktijken rond architecturale participatie zoals het Urban education live onderzoeksproject of meer lokaal de Young Urban foxes die samen met jongeren nadenken over en acties organiseren in voornamelijk publieke ruimte.

Het ontwikkelingsproces van zo een grote site is geen lineair proces en zal ongetwijfeld met vallen en opstaan gebeuren. Op zich is dit geen probleem, wel belangrijk is waakzaam te blijven de betrokken/bevraagde partijen te blijven informeren over eventuele aanpassingen zodat iedereen zich tijdens heel het proces betrokken blijft voelen.



kijkgaten (Laura Muyldermans, Strombeek, 2013) kadert in het masterplan Strombeek-Bever en moet inwoners en bezoekers bewust maken van hun omgeving - kijkgaten (Laura Muyldermans, Strombeek, 2013) est une intervention dans le cadre du masterplan Strombeek-Bever qui espère augmenter la conscience de l'environnement des passants.

## 9.2. Pistes

### Parler au voisinage

La première étape de chaque processus participatif est d'informer. Les outils de communication traditionnels et les réunions de quartier conservent certes leur importance, mais l'évolution du site offre encore de nombreuses autres possibilités d'impliquer les différents acteurs afin de passer d'un caractère particulièrement fermé à un caractère plus ouvert sur la forme. Les murs qui ont servi à sécuriser et à empêcher l'accès peuvent servir de gigantesque panneau d'information et accueillir les premiers clins d'oeil (cfr. Laura Muyldermans - kijkgaten) de ce que l'avenir réserve au site.

Plus la population et la société civile participent activement à ce dialogue, plus il sera riche. Dans cette démarche, nous faisons référence aux nouvelles pratiques éducatives des architectes, comme le projet de recherche Urban education live ou, plus localement, les Young Urban foxes qui réfléchissent et organisent des actions avec les jeunes, principalement dans l'espace public.

La démarche pour développer un site aussi vaste n'est pas un processus linéaire et se fera sans doute par tâtonnements. Ce n'est pas un problème en soi. Il est important de rester vigilant quant au fait de toujours informer les parties concernées/questionnées sur les ajustements possibles afin que chacun continue à se sentir impliqué tout au long du processus.



«Au bord de l'eau» is een initiatief van de wijk Brussel-Laken dat tot doel heeft een deel van het kanaal op te fleuren en mensen bij elkaar te brengen. «Au bord de l'eau» est une initiative du quartier de Bruxelles Laeken qui vise à embellir une partie du canal et à rassembler les habitants.

### Geef plek aan de buurt

Door plek te delen en mensen een rol te geven in een groter verhaal, eigenen mensen zich plekken toe. Doordat mensen zich plekken toe-eigenen, gaan ze ermee aan de slag en denken ze erover na. In de tijdslijn die zich zal uitrollen met betrekking tot de ontwikkeling van de site, zullen er plekken, groot of klein, beschikbaar worden of leegstaan gedurende bepaalde periodes.

Door na te denken over de mogelijkheid om deze plekken te delen met de buurt en hoe dit kan gebeuren, kunnen we connecties creëren die mee de plek op een bepaalde manier vormgeven. Dit kan gaan van een kleine zitbank (cfr buurtbank gemeente Essen) op het traject richting metro dat vanaf dan over de site loopt tot meer ambitieuze praktijken in tijdelijk gebruik zoals we die in Brussel kennen van oa Toestand vzw, Molenwest of Usquare,. Praktijken waartoe de site zich uitstekend leent door de aanwezigheid van grote oppervlaktes die in relatief goed staat zijn, zoals het parkinggebouw, de grote loods centraal of drukkerij, die bij tijdelijk gebruik een gefaseerde ontwikkeling van de site niet in de weg staan.

### Donner de l'espace au quartier

C'est en partageant l'espace et en donnant aux gens un rôle à jouer dans une histoire plus grande, qu'ils s'approprient les lieux. Et c'est de cette manière que les gens commencent à réfléchir et travailler ensemble. Au cours du développement du site, en fonction des phases du futur calendrier, des espaces plus ou moins grands, seront vacants et donc disponibles.

En réfléchissant à la possibilité de partager ces lieux avec le voisinage et à la manière dont cela peut se faire, nous proposons de créer des liens qui contribueront à façonner le lieu d'une certaine manière. Cela peut aller d'un petit banc (cfr banc de quartier dans la commune d'Essen) sur le trajet vers le métro qui parcourt le site, à des pratiques plus ambitieuses d'occupation temporaire comme celles que nous connaissons à Bruxelles, telle que Toestand vzw, Molenwest ou Usquare,. Des pratiques auxquelles le site se prête très bien en raison de la présence de grandes surfaces en relativement bon état, comme le bâtiment du parking, le grand entrepôt central ou l'imprimerie, qui n'empêchent pas un développement progressif du site en cas d'utilisation temporaire.

In dit kader brengen we graag twee bijzondere voorbeelden naar voren. OBDLO is een buurtinitiatief in Laken dat zich installeerde op de ongebruikte plek rond het monument van de Arbeid. Ondertussen is dit buurtinitiatief geëvolueerd naar een stevige werking waarbinnen veel buurtbewoners en lokale partners hun tweede thuis vinden. Daarnaast refereert het G-Lab, de eigen woning van binnenhuisarchitect Tom Callebaut, naar nieuwe mogelijkheden en pistes rond wonen en tijdelijk gebruik.

Dans ce contexte, nous voudrions souligner deux exemples particuliers : OBDLO est une initiative de quartier à Laeken qui a été installée sur le site inutilisé autour du monument du Travail. Entre temps, cette initiative de quartier a évolué en une opération solide dans laquelle de nombreux habitants et partenaires locaux trouvent leur seconde maison. De plus, le G-Lab, maison de l'architecte d'intérieur Tom Callebaut, fait aussi référence à de nouvelles possibilités et à de nouveaux chemins autour de la vie et de l'utilisation temporaire.



G-Lab (Tom Callebaut, Brugge, 2018) transformatie van een privéwoning tot een laboratorium voor generositeit en een oefenplek in gastvrijheid.  
G-Lab (Tom Callebaut, Brugge, 2018) transformation d'une maison privée en laboratoire de générosité et espace de pratique d'hospitalité.

### Activeer de buurt

Plek delen is fijn, maar helaas vaak niet genoeg om iedereen te bereiken en ruimte te geven tot input. Het bereiken van kwetsbare doelgroepen vraagt een specifieke pro-actieve aanpak, die zeker mogelijk is door met de juiste partners gepaste acties te ontwikkelen. Door het actief op zoek gaan naar kwetsbare doelgroepen vergroot je niet enkel de relevantie van het participatieproces, maar zorgt je er ook voor de het project en haar ontwikkeling kunnen zorgen voor een versterking van het sociaal buurt- en stadsweefsel.

### Activer le quartier

Partager l'espace est déjà une bonne chose, mais ce n'est malheureusement souvent pas assez pour atteindre tout le monde et donner la possibilité de s'exprimer. Atteindre les groupes vulnérables nécessite une approche proactive spécifique, ce qui est certainement possible en développant des actions appropriées avec les bons partenaires. En recherchant activement des groupes cibles vulnérables, on augmente non seulement la pertinence du processus participatif, mais on assure également que le projet et son

In geeste van de geschiedenis van Delhaize zijn we ervan overtuigd dat voeding in deze een uitstekende tool is om deze verbindingen te organiseren. In dat kader refereren we graag naar de activiteiten van Cultureghem rond verbinding en voeding op Abattoir. Een mooi voorbeeld van hoe economisch ruimte (markt) plaats kan maken voor ontmoetingsruimte, KOOKMET of de levenslijn is voor het gedeelde (onverkochte) voedsel op COLLECTMET.

Maar ook in het buitenland vinden we mooie voorbeelden: Prinzessinnengarten in Berlijn was een lege hoek die door en voor de buurt werd getransformeerd tot een wilde voedingstuin. Dankzij sociale tewerkstelling is de plek uitgegroeid tot buurtrestaurant van en voor jong en oud. Een zelfstandig model dat niet alleen economisch, maar ook sociaal en ecologisch een mooie meerwaarde biedt voor zowel buurt als stad.

In dit kader raden we aan ook in het verdere verloop van de ontwikkeling in te zetten op een samenwerking met Delhaize rond dit thema.

développement peuvent renforcer le tissu social du quartier et de la ville.

Dans l'esprit de l'histoire de Delhaize, nous sommes convaincus que la nourriture est un excellent outil pour organiser ces connexions. Dans ce contexte, nous aimerions faire référence aux activités de Cultureghem qui gravitent autour du lien entre la nourriture et l'Abattoir. Un bon exemple de la façon dont l'espace économique (marché) peut faire place à un espace de rencontre est KOOKMET, qui propose de partager la nourriture (les invendus) de COLLECTMET.

L'étranger regorge également d'exemples inspirants : comme le Prinzessinnengarten à Berlin, ancien espace vide transformé par et pour le quartier en un jardin alimentaire sauvage. Grâce à l'emploi social, l'endroit est devenu un restaurant de quartier pour les jeunes et les moins jeunes. Ce modèle indépendant offre une belle valeur ajoutée non seulement économique, mais aussi sociale et écologique, tant pour le quartier que pour la ville.

Dans ce contexte, nous recommandons de continuer à travailler avec Delhaize sur ce thème dans la suite du développement.



Prinzessinnengarten (Nomadisch Grün, Berlin, 2006 vs 2012) transformatie van ongebruikte plek naar buurttuin en buurtrestaurant  
Prinzessinnengarten (Nomadisch Grün, Berlin, 2006 vs 2012) transformation d'un espace inutilisé en jardin et restaurant de quartier



## verbindt verhaal met toekomstige ontwikkeling

Door input waarde te geven en bepaalde noden van de gemeenschap een plek te geven binnen de ontwikkeling van het project, kan men verbinding en persoonlijk eigenaarschap ontwikkelen met de site. Dit gaat van het antwoorden op vragen van bezorgde burgers tot samen met de gebruikers nadenken hoe bepaalde plekken er kunnen uitzien. We raden aan om te investeren in het activeren en delen van de site tijdens het transitieproces omdat we ervan overtuigd zijn dat er verschillende vruchtbare kiemen zullen ontstaan in deze overgangsfase.

Door het brede programma dat voorzien wordt (wonen/ productie/diensten) kan er nagedacht worden over hoe deze kiemen plek kunnen krijgen in het project. In deze fase is het programma vooralsnog niet gedefinieerd genoeg is om een concrete traject hierrond uit te werken. Voorbeelden zoals Studio Citygate van Citydev zelf, waar verschillende starters hun intrek hebben gevonden in het uiteindelijk project tonen ons dat deze ambitie zeker de moeite waard is los van de sociale meerwaarde die zulke initiatieven kan bieden.

Hieronder definiëren we 3 lijnen, gekoppeld aan voorbeeldprojecten, die op deze site moeten toelaten dit deel van het participatieproces te organiseren:

Voeding kan een mooie verbinding vormen tussen geschiedenis, heden en toekomst van de site. Als we kijken naar wat op Abattoir de afgelopen jaren gebeurde: verschillende start-ups (Champignons de BXL, Envie, Urban Harvest,...) die er dankzij tijdelijk gebruik plaats vonden en nu kijken of ze in de toekomst dankzij een sterker business model en een uitstekende voedingsnetwerk rondom de site de stap kunnen maken naar aangepaste infrastructuur. De parallel met de Delhaize site is snel gemaakt. Mogelijkheden ter plaatse, de geplande productie-units en de aanwezigheid van een trekker als supermarkt Delhaize laat toe om een gelijkaardige verbinding te ontwikkelen.

## Faire le lien entre l'histoire et le développement futur

En valorisant les apports et en donnant à certains besoins de la communauté une place dans le développement du projet, on peut développer un lien et une appropriation personnelle du site. Cela va de la réponse aux questions des citoyens concernés à la réflexion avec les utilisateurs sur ce à quoi peuvent ressembler certains lieux.

Nous recommandons d'investir dans l'activation et le partage du site pendant le processus de transition car nous sommes convaincus que plusieurs germes fertiles vont émerger pendant cette phase de transition.

Grâce au vaste programme prévu (habitations/ production/services), il est possible de réfléchir à la manière dont ces germes peuvent trouver leur place dans le projet. Pendant cette phase, le programme n'est pas encore suffisamment défini pour élaborer une trajectoire concrète autour de cela. Des exemples tels que le Studio Citygate de Citydev lui-même, où plusieurs starters ont trouvé leur place dans le projet final, nous montrent que cette ambition vaut certainement la peine, en dehors de la valeur ajoutée sociale que de telles initiatives peuvent offrir.

Nous définissons ci-dessous 3 thématiques, liées à des exemples de projets, qui devraient permettre d'organiser cette partie du processus de participation sur ce site :

L'alimentation peut faire le lien entre l'histoire, le présent et l'avenir du site. Si nous regardons ce qu'il se passe à l'Abattoir ces dernières années : plusieurs start-up (Champignons de BXL, Envie, Urban Harvest,...) s'y sont installées grâce à une utilisation temporaire et regardent maintenant si elles peuvent faire le pas vers des infrastructures adaptées à l'avenir grâce à un modèle commercial plus solide et un excellent réseau alimentaire autour du site. Le parallèle avec le site de Delhaize nous semble logique. Les possibilités sur place, les unités de production prévues et la présence d'un catalyseur comme le supermarché Delhaize permettent de développer une relation similaire.

Inclusie en sociale integratie is een tweede thematiek die toelaat wonen, diensten en buurt te verbinden. We refereren naar het door erkende vluchtelingen uitgebate MAGDA's hotel in wenen als voorbeeld van hoe sociale integratie en buurtbetrokkenheid een economische functie een zekere openheid kan geven. Door het betrekken van partners van ACTIRIS, in combinatie van het integreren van enkele buurtfuncties op de site moet gelijkaardige projecten en verbindingen hier ook tot stand kunnen komen.

L'inclusion et l'intégration sociale est un deuxième thème qui permet de connecter le logement, les services et le voisinage. Nous nous référons à l'hôtel MAGDA à Vienne, géré par des réfugiés reconnus, comme exemple témoin d'une certaine ouverture à une fonction économique grâce à l'intégration sociale et l'engagement communautaire. En impliquant les partenaires d'ACTIRIS, et en les combinant avec l'intégration de certaines fonctions de quartier du site, par analogie, des projets et des connexions similaires devraient également pouvoir se dérouler ici.



Cabanon de Cuyes (Bruit du frigo, Dax, 2013) participatief buurtonderzoek en co-constructie workshops rond publieke ruimte - Cabanon de Cuyes (Bruit du frigo, Dax, 2013) recherche participative et ateliers de co-construction sur l'espace public



Site DELHAIZE - PARTICIPATION BUDGET PROPOSITION					
Nr	Description	Eenheid	Hoeveelheid	Eenheidsprijs	Totaal
<b>Spreek met de buurt - Parler au voisinage</b>					<b>€ 90.200,00</b>
0	PEOPLE				€ 50.000,00
00.00	CONNECTION OFFICER- linking people and ideas, building bridges	vte	100%	€ 50.000,00	€ 50.000,00
1	ACTIONS				€ 17.000,00
10.00	public moments (food, sound, light,...)	p	6	€ 500,00	€ 3.000,00
10.01	material	forf	/	€ 3.000,00	€ 3.000,00
10.02	transport	forf	/	€ 1.000,00	€ 1.000,00
10.03	communication	forf	/	€ 10.000,00	€ 10.000,00
2	COMMUNCIATION				€ 15.000,00
20.00	DESIGN	forf	/	€ 5.000,00	€ 5.000,00
20.01	PRINT	forf	/	€ 5.000,00	€ 5.000,00
20.02	DIGITAL	forf	/	€ 5.000,00	€ 5.000,00
3	OVERHEAD				€ 8.200,00
20.00	Admin & Coördination	forf	10%	€ 82.000,00	€ 8.200,00
<b>Geef plek aan de buurt - Donner de l'espace au quartier</b>					<b>€ 121.000,00</b>
0	PEOPLE				€ 75.000,00
00.00	TEMPORARY USE OFFICER - coordination of spaces and activities	vte	100%	€ 50.000,00	€ 50.000,00
00.01	PEOPLE OFFICER - coordination of public and audiences	vte	50%	€ 50.000,00	€ 25.000,00
1	ACTIONS				€ 35.000,00
10.00	weekly activities production cost	forf	/	€ 15.000,00	€ 15.000,00
10.01	material	forf	/	€ 5.000,00	€ 5.000,00
10.02	maintenance	forf	/	€ 10.000,00	€ 10.000,00
10.03	communication	forf	/	€ 5.000,00	€ 5.000,00
2	OVERHEAD				€ 11.000,00
20.00	Admin & Coördination	forf	10%	€ 110.000,00	€ 11.000,00
<b>Activeer de buurt - Activer le quartier</b>					<b>€ 159.500,00</b>
0	PEOPLE				€ 95.000,00
00.00	FIRE STARTER - actions and reactions	vte	100%	€ 50.000,00	€ 50.000,00
00.01	PROJECT OFFICER - detect ideas and turn them into reality	vte	50%	€ 50.000,00	€ 25.000,00
00.02	PROJECT ASSISTENT - terrain actions	vte	50%	€ 40.000,00	€ 20.000,00
1	ACTIONS				€ 50.000,00
10.00	project production costs	forf	/	€ 25.000,00	€ 25.000,00
10.01	material	forf	/	€ 10.000,00	€ 10.000,00
10.02	maintenance	forf	/	€ 10.000,00	€ 10.000,00
10.03	communication	forf	/	€ 5.000,00	€ 5.000,00
2	OVERHEAD				€ 14.500,00
20.00	Admin & Coördination	forf	10%	€ 145.000,00	€ 14.500,00
<b>Verbindt verhaal met toekomstige ontwikkeling - Faire le lien entre l'histoire et le développement futur</b>					<b>€ 71.000,00</b>
0	CABANON CUYES example budget year 1				€ 71.000,00
00.00	ateliers de concertation et construction du cabanon - Bruit Du frigo	forf	/	€ 25.000,00	€ 25.000,00
00.01	étude architecturale et urbaine - Traverses	forf	/	€ 37.000,00	€ 37.000,00
00.02	étude paysagère -Trouillot et Hermel	forf	/	€ 9.000,00	€ 9.000,00

En tot slot halen we het potentieel van de te ontwikkelen publieke ruimte aan op de site. De motor bij uitstek voor participatie. Door de buurt een actieve rol te geven in de ontwikkeling van (delen van) de publieke ruimte verhoogt men betrokkenheid en vormen zich persoonlijkere verbindingen tussen de stad en zijn bewoners. Het project Cabanon Cuyes van Bruit Du frigo waarbij de participatorische installatie uiteindelijk ook de vorm bleek te bevatten voor de uiteindelijke publieke ruimte. Door een zone (of meerdere plekken) op de site te definiëren die echt open staat voor buurtparticipatie en experiment kunnen ook hier zo een verbindingen tot stand worden gebracht.

### TRANSITIE filosofie

Het moet de ambitie zijn om het project bij oplevering al te hebben ingebed in de buurt en omgekeerd de buurt een plek te hebben gegeven in het project, door de tijdslijn, eenmaal ze concreet wordt, van verschillende stadia van het ontwikkelingsproces te linken aan het participatieproces.

Om deze ambitie waar te maken dient er ook qua transitie en participatie een keuze te worden gemaakt. Welke input verwachten we? Welk budget stellen we ter beschikking om de verschillende pistes te organiseren? Welke beslissingen zijn we bereid in overleg te nemen en welke niet?

Door deze vragen keer op keer te blijven stellen en bij gebrek aan antwoorden op zoek te gaan naar de juiste/nieuwe partners, moet het mogelijk zijn om op deze site een win-win te creëren voor gebruikers, buurtbewoners en stad.

Et enfin, nous explorerons le potentiel de l'espace public à développer sur le site ; le moteur par excellence de la participation. Donner au quartier un rôle actif dans le développement de (certaines parties de) l'espace public, augmente la participation et créer des liens plus personnels entre la ville et ses habitants. Le projet Cabanon Cuyes de Bruit Du frigo, dans lequel l'installation participative s'est également avérée contenir la forme de l'espace public futur. En définissant une zone (ou plusieurs) sur le site qui soit réellement ouverte à la participation et à l'expérimentation du voisinage, nous pensons qu'un lien peut également être établi ici.

### La philosophie de la TRANSITION

L'ambition devrait être d'intégrer le projet dans le quartier dès son achèvement, et inversement, de donner au quartier une place dans le projet en lien avec les futures phases temporelles de celui-ci, et intégrant le processus participatif à toutes les étapes développement du projet.

Afin de concrétiser cette ambition, un choix doit également être prononcé en terme de transition et de participation. Quelle est la contribution que le maître d'ouvrage attends? Quel budget mettons-nous à disposition pour organiser les différents pistes? Quelles sont les décisions que nous sommes prêts ou pas à prendre en consultation ?

En continuant à poser ces questions encore et encore et en cherchant les bons/nouveaux partenaires en l'absence de réponses, il devrait être possible de créer une situation gagnant-gagnant pour les utilisateurs, les résidents locaux et la ville.

## 9.3. Aanbevelingen

### Participatie

Het participatie-traject voor de ontwikkeling van de site moet minstens omvatten :

- Definiëren van een ontwikkelingsscenario (programma, functioneren van site) en bijbehorende tijdslijn.
- Informatieronde en communicatie rond toekomstige ontwikkeling van de site.
- Fasering van de verschillende bouwfases en implicaties/mogelijkheden voor eventueel tijdelijk gebruik in kaart brengen.
- Bevragen en consulteren van verschillende stakeholders (buurt, wijk, middenveld,...).
- Activeren van strategische plekken binnen toekomstig publiek domein.
- Activeren van partners om participatie-proces concreet vorm te geven.

## 9.3. Recommandations

### Participation

Le processus de participation pour le développement du site doit comprendre au moins :

- Définir un scénario de développement (programme, fonctionnement du site) et le phasage correspondant.
- Cycle d'information et de communication sur le développement futur du site.
- Cartographie du déroulement des différentes phases de construction et les implications/possibilités d'une éventuelle utilisation temporaire.
- L'interrogation et la consultation des différents acteurs (quartier, voisinage, milieu de terrain,...).
- Activation des lieux stratégiques dans le futur domaine public.
- Activation des partenaires pour concrétiser le processus participatif.



Illustratie participatie strategie  
Illustration stratégie de participation  
Open breken van gesloten blok - Première ouverture d'un site fermé

# 10/ PROGRAMMATIE FINANCIELE HAALBAARHEID

## 10/ PROGRAMMATION FAISABILITE FINANCIERE

### 10.1. Programmation

#### OPPERVLAKTES & AANTALLEN

Volgende principes worden gehanteerd bij het bepalen van de oppervlaktes :

- De gemiddelde oppervlakte van een woning bedraagt 100 m2 bruto, ofwel 87,5 m2 netto (rekening houdende met een bruto netto verhouding van 87,5 %).
- Per woning wordt een kelder voorzien : de bruto oppervlakte van een kelder bedraagt 8 m2 waarbij de oppervlakte van de keldergangen in begrepen.
- De totale oppervlakte van de gemeenschappelijke technische lokalen is gelijk aan de totale oppervlakte van de kelders.
- De totale oppervlakte van de ondergrondse parking bedraagt 28,5 m2 per parkeerplaats.
- De oppervlakte van de gelijkvloers fietsenbergingen bedraagt 1,25 m2 per fiets.

Het aantal parkeerplaatsen wordt als volgt bepaald :

- 0,8 parkeerplaatsen per woning
- 120 parkeerplaatsen voor de Delhaize winkel
- 1 parkeerplaats per 100 m2 voor productieve activiteiten + winkelruimte (andere dan de Delhaize winkel) + horeca + diensten + kantoren

Het aantal fietsplaatsen wordt als volgt bepaald :

- 3 fietsen per woning
- 1 fietsrek per 100 m2 voor productieve activiteiten + winkelruimte (andere dan de Delhaize winkel) + horeca + diensten + kantoren

In de 3 scenario's wordt de oppervlakte van buitenverhardingen geraamd op 10.000 m2 voor zone 1 en 1.500 m2 voor zone 2.

Voor zone 1 (OGSO) worden volgende 2 checks gedaan :

- Bedraagt de vloeroppervlakte voor huisvesting minstens 40 % van de totale bovengrondse vloeroppervlakte ?
- Bedraagt de vloeroppervlakte van productie activiteiten en handelszaken minstens 90 % van de grondinname van het project ?

### 10.1 Programmation

#### SURFACES

Les principes suivants sont appliqués pour le calcul des surfaces

- La surface moyenne d'un logement est de 100 m2 brut, ou 87,5 m2 net (tenant compte d'un ratio bru / net de 87,5 %).
- Une cave est prévue par logement : la surface brute d'une cave est de 8 m2, les surfaces des couloirs sont comprises.
- La surface totale des locaux techniques communs est égale à la surface totale des caves.
- La surface totale du parking souterrain est de 28,5 m2 par place de parking. La surface totale des locaux de vélos est de 1,25 m2 par vélo.

Le nombre de places de parking est calculé comme suit :

- 0,8 places de parking par logement
- 120 places de parking pour le magasin Delhaize
- 1 place de parking par 100 m2 pour les activités de production + commerces (autres que le magasin Delhaize) + horeca + équipements + bureaux

Le nombre des places de vélos est calculé comme suit :

- 3 vélos par logement
- 1 place de vélo par 100 m2 pour les activités de production + commerces (autres que le magasin Delhaize) + horeca + équipements + bureaux

La surface des abords non perméables est estimée, pour les 3 scénarios, à 10.000 m2 pour la zone 1 et à 1.500 m2 pour la zone 2.

Pour la zone 1 (ZEMU) les vérifications suivantes sont faites :

- Un minimum de 40 % de la superficie de plancher hors-sol est-il prévu pour le logement ?
- Est-ce que le projet prévoit qu'un minimum de 90 % de l'emprise au sol est réservé à la superficie de planchers d'activités productives et commerces ?

## CHECK WAARDEBEPALING

Op basis van de commercialiseerbare oppervlaktes wordt een 'high level' waardebeoordeling van de site (zone 1 + zone 2) gedaan.

Hierbij worden volgende bruto – netto factoren in rekening gebracht :

- Woningen : 87,5 %
- Productieve activiteiten en diensten : 85 %
- Winkels en horeca : 95 %

De grondincidentie wordt als volgt bepaald in functie van de bestemming :

- Woningen : 330 euro/m<sup>2</sup>
- Productieve activiteiten : 165 euro/m<sup>2</sup>
- Winkels, horeca en diensten : 220 euro/m<sup>2</sup>
- Kantoren : 330 euro/m<sup>2</sup>

Er wordt geen grondincidentie toegekend aan ondergrondse functies (parkeren, kelders, technische lokalen), of aan gemeenschappelijke delen (gangen, fietsenbergingen,...).

De waarde van de te behouden gebouwen (parkinggebouw en directiegebouw) wordt mee ingerekend in de globale waardebeoordeling.

## VERIFICATION DE L'EVALUATION DE LA VALEUR

En tenant compte des surfaces à commercialiser nous avons fait une estimation de la valeur 'high level' de l'ensemble du site, y compris les zones 1 et 2.

Les facteurs utilisés de conversion brut / net sont :

- Logement : 87,5 %
- Activités productives et équipement : 85 %
- Commerces et horeca : 95 %

La valeur foncière est évaluée en fonction de l'affectation :

- Logement : 330 euro/m<sup>2</sup>
- Activités productives : 165 euro/m<sup>2</sup>
- Commerces, horeca et équipements : 220 euro/m<sup>2</sup>
- Bureaux : 330 euro/m<sup>2</sup>

Aucune valeur foncière n'est attribuée aux affectations sous-sol (parking, caves, locaux techniques), ni aux espaces communs (couloirs, locaux à vélos,...).

La valeur des bâtiments à maintenir (bâtiments de parking et de direction) est comprise dans l'évaluation de la valeur globale.

## 10.2. Haalbaarheid

### FINANCIELE HAALBAARHEID

De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling wordt onderzocht voor de 3 scenario's.

Daarnaast worden 3 varianten ten opzichte van het scenario 00 onderzocht :

- Variante 1 : het gebouw 'the beast' wordt behouden en gerenoveerd in plaats van het af te breken en te vervangen door het 'Gewerbehof' (met woningen en productieve functies op 3 niveaus).
- Variante 2 : de functie van het parkeergebouw blijft behouden in plaats van er dienstenfuncties in onder te brengen.
- Variante 3 : het parkeergebouw wordt uitgerust voor dienstenfuncties maar blijft in eigendom van Citydev en wordt verhuurd (mogelijke piste : Actiris) in plaats van het te verkopen.

Volgende hypothesen liggen aan de basis van de haalbaarheidsstudie.

De haalbaarheidsstudie wordt gemaakt vanuit het standpunt van een ontwikkelaar (in casu Citydev).

Een deel van de functies is bestemd voor de verkoopmarkt :

- Woningen (inclusief kelders);
- Parkingplaatsen verbonden aan de woningen (factor 0,8);
- Dienstenfuncties (behalve in variante 3 van het basisscenario waar de haalbaarheid wordt onderzocht van de verhuur van de dienstenfuncties in het parkeergebouw);
- Winkelruimtes (behoudens de winkelruimte bestemd voor Delhaize);
- Ruimtes bestemd voor horeca;
- Kantoorruimtes.

Een deel van de functies is bestemd voor de verhuurmarkt en blijft in eigendom van Citydev :

- Productieve activiteiten : worden verhuurd aan 60 euro/m<sup>2</sup>.jaar (zonder BTW);
- De winkelruimte bestemd voor Delhaize : wordt verhuurd aan 85 euro/m<sup>2</sup>.jaar (zonder BTW), inclusief de voorziening van 120 parkeerplaatsen;
- Parkeerplaatsen voor de winkelruimtes, ruimtes voor dienstenfuncties en horeca,

## 10.2. Faisabilité

### ETUDE DE FAISABILITE FINANCIERE

La faisabilité financière du développement est étudiée pour les 3 scénari.

Par ailleurs, 3 variantes du scénario 00 ont été étudiées également :

- Variante 1 : le bâtiment 'the beast' est maintenu et rénové au lieu d'être démolé et remplacé par le 'Gewerbehof' (logements et activités productives sur 3 niveaux).
- Variante 2 : le bâtiment de parking garde sa fonction de parking au lieu d'être transformé en bâtiment d'équipements.
- Variante 3 : le bâtiment de parking est transformé en bâtiment d'équipements, mais reste en propriété de Citydev ; les espaces sont loués (possible locataire : Actiris) au lieu d'être vendus.

L'étude de faisabilité est faite sur base des hypothèses suivantes :

Les études sont réalisées du point de vue d'un développeur (in casu Citydev).

Une partie du développement est destinée au marché de vente :

- Logements (y compris les caves);
- Les places de parking en lien avec les logements (facteur de conversion 0,8);
- Les équipements (exception pour la variante 3 du scénario de base : étude de faisabilité de location à la place de vente des équipements dans le bâtiment de parking);
- Les commerces (exception : magasin Delhaize);
- Les espaces horeca;
- Les bureaux.

Une partie du développement est destinée au marché de location et reste propriété de Citydev :

- Les activités productives : elles sont louées à 60 euro/m<sup>2</sup>.an (sans TVA);
- Le magasin Delhaize : loué à 85 euro/m<sup>2</sup>.an (sans TVA), y compris 120 places de parking;
- Les places de parking pour les commerces, les équipements, les espaces horeca, les bureaux, les activités productives : elles

- kantoorruimtes, productieve ruimtes worden verhuurd aan 100 euro per maand (inclusief BTW);
- De huurprijs voor dienstenfuncties in het parkeergebouw (variante 3 van het basisscenario) wordt geraamd op 100 euro/m2.jaar (zonder BTW).

#### Netto / bruto verhouding :

- Volgende bruto – netto factoren worden in rekening gebracht :
  - Woningen : 87,5 %
  - Productieve activiteiten en diensten : 85 %
  - Winkels en horeca : 95 %
- Investeringskosten worden bepaald op basis van bruto oppervlaktes; opbrengsten van commercialisatie (huur of verkoop) worden berekend op basis van netto oppervlaktes.

#### Aantallen :

- Het aantal parkeerplaatsen wordt als volgt bepaald :
  - 0,8 parkeerplaatsen per woning
  - 120 parkeerplaatsen voor de Delhaize winkel
  - 1 parkeerplaats per 100 m2 voor productieve activiteiten + winkelruimte (andere dan de Delhaize winkel) + horeca + diensten + kantoren
- Het aantal fietsplaatsen wordt als volgt bepaald :
  - 3 fietsen per woning
  - 1 fietsrek per 100 m2 voor productieve activiteiten + winkelruimtes (andere dan de Delhaize winkel) + horeca + diensten + kantoren

#### -Afwerkingsgraad :

- De woningen worden volledig afgewerkt.
- Winkelruimtes, ruimtes voor dienstenfuncties en horeca, kantoorruimtes, productieve ruimtes worden aangeboden als casco ruimte : de inrichting zal gebeuren door de huurder of koper.

#### Verkoopprijzen (zonder kosten) :

- Woningen : 2.340 euro/m2;
- Parkingplaatsen verbonden aan de woningen : 15.000 euro per parking;
- Ruimtes bestemd voor dienstenfuncties : 2.250 euro/m2;

- sont louées à 100 euro par mois (TVA incl.);
- Le loyer pour les équipements dans le bâtiment de parking (variante 3 du scénario de base) est estimé à 100 euro/m2.an (sans TVA).

#### Rapport net / brut :

- Les facteurs utilisés de conversion brut / net sont :
  - Logement : 87,5 %
  - Activités productives et équipement : 85 %
  - Commerces et horeca : 95 %
- Les coûts d'investissement sont calculés sur base de surfaces brutes; les recettes de commercialisation (location ou vente) sont calculées sur base de surfaces nettes.

#### Nombres :

- Le nombre de places de parking est calculé comme suit :
  - 0,8 places de parking par logement
  - 120 places de parking pour le magasin Delhaize
  - 1 place de parking par 100 m2 pour les activités de production + commerces (autres que le magasin Delhaize) + horeca + équipements + bureaux
- Le nombre des places de vélos est calculé comme suit :
  - 3 vélos par logement
  - 1 place de vélo par 100 m2 pour les activités de production + commerces (autres que le magasin Delhaize) + horeca + équipements + bureaux

#### Degré de finition :

- Les logements sont parachevés.
- Les commerces, les équipements, les espaces horeca, les bureaux, les activités productives sont vendus commerces espaces casco : l'aménagement intérieur sera réalisé par le locataire ou vendeur.

#### Prix de vente (sans coûts) :

- Logements : 2.340 euro/m2;
- Les places de parking en lien avec les logements : 15.000 euro par parking;
- Les équipements : 2.250 euro/m2;
- Les commerces : 2.040 euro/m2;

- Winkelruimtes : 2.040 euro/m2;
- Ruimtes bestemd voor horeca : 2/040 euro/m2;
- Kantoorruimtes : 2.250 euro/m2.

#### Terrassen :

- Terrassen worden in deze analyse niet afzonderlijk geteld en worden als inbegrepen in de woningen beschouwd).
- Als principe kan worden gesteld dat 1 m2 terras overeenkomst met een ½ m2 bebouwde woonoppervlakte.

Volgens de gegevens van Citydev is er een jaarlijkse exploitatiekost van ca. 500.000 euro (onroerende voorheffing, verzekeringen,...). Deze kost wordt in de analyse meegenomen gedurende de ontwikkelingsfase van het project, geraamd op 5 jaar, en geventileerd over de verschillende functies.

Financiële kosten worden ingerekend voor de aankoop van de site gedurende 5 jaar en voor de bouwkost gedurende 2 jaar.

#### Fiscale aspecten :

- De BTW wordt ingerekend in de investeringskost in het geval van de verhuur.
- De BTW wordt eveneens in rekening gebracht op de verhuurprijzen.

Gemeenschappelijke kosten worden geventileerd over de verschillende bestemmingen, het betreft volgende investeringskosten :

- Afbraakkosten
- Technische lokalen
- Fietsenstallingen
- Buitenaanleg, zowel de verharde zones als de niet verharde, doordringbare zones
- Nutsleidingen

Er wordt geen kost voor sanering in rekening gebracht : op basis van de beschikbare informatie kunnen we veronderstellen dat de saneringskosten door de verkoper, in casu Delhaize, zullen worden gedragen.

De soft costs (architect, studiebureaus, ABR, project management,...) worden begroot op 10 % van de bouwkosten.

- Les espaces horeca : 2.040 euro/m2;
- Les bureaux : 2.250 euro/m2

#### Terrasses :

- Les terrasses dans l'analyse actuelle ne sont pas calculées séparément et sont comprises dans les surfaces de logements.
- Le principe d'application : 1 m2 terras correspond à un ½ m2 de superficie bâtie..

Sur base des informations de Citydev un coût d'exploitation de ca. 500.000 euro (précompte immobilier, assurances,...) est pris en compte. Dans l'analyse le coût est ventilé sur les différentes affectations et ceci pendant la période de développement du projet, estimée à 5 ans.

Les coûts financiers sont calculés pour la partie vente pendant 5 années et pour la partie construction pendant 2 années.

#### Fiscalité :

- En cas de location la TVA sur le coût de construction est prise en compte.
- La TVA est également prise en compte dans les loyers.

Les coûts communs sont ventilés sur les différentes affectations; il s'agit des coûts d'investissement suivants :

- Démolitions
- Locaux techniques
- Locaux à vélos
- Les abords : les zones pavées ainsi que les zones perméabilisées
- Les impétrants

Le coût de dépollution n'est pas pris en compte : sur base des informations disponibles nous supposons que les travaux de dépollution seront payés par le vendeur, in casu Delhaize.

Les 'soft costs' (architecte, bureaux d'étude, ATR, project management,...) sont évalués à 10 % du coût de construction.

Voor ieder berekend scenario en de 3 varianten op het basisscenario wordt volgende output gegeven :

- Verkopen : de geraamde marge versus de geraamde investeringskosten met de ROI (return on investment) als richtinggevende factor;
- Verhuur : de geraamde huuropbrengsten versus de geraamde investeringskosten met het bruto rendement als richtinggevende factor;
- Het aantal woningen met de gemiddelde oppervlakte per woning en de gemiddelde verkoopprijs (zonder kosten);
- Het aantal parkeerplaatsen met opsplitsing tussen parkeren voor woningen, voor Delhaize winkel en voor de overige functies.

De prijs overeengekomen tussen Citydev en Delhaize (21 miljoen euro) wordt meegenomen als grondwaarde en waarde van te behouden bestaande gebouwen. De waarde wordt geventileerd over de verschillende bestemmingen. Er wordt geen grondwaarde toegekend aan ondergrondse functies.

Op basis van een summier advies van ingenieur Flor De Cock, geotechnisch deskundige, houden we rekening met volgende elementen (onder voorbehoud van grondsonderingen en een meer gedetailleerde funderingsstudie) :

- Ondergrondse verdiepingen lijken mogelijk (en kunnen zelfs voordelig zijn);
- Paalfunderingen zijn waarschijnlijk, zeker vanaf constructies GV + 3 verdiepingen.

Bestemmingen :

- Productieve functies worden enkel ter plaatse van zone 1 voorzien, onder meer omdat logistieke bewegingen ter plaatse van zone 2 minder gemakkelijk te organiseren en dus minder aangewezen zijn.
- Ter plaatse van zone 2 worden kantoorfuncties en / of dienstenfuncties voorzien ter plaatse van delen van de bouwvolumes met minder bezonning.

Pour les 3 scénarios et les 3 variantes du scénario de base, les informations suivantes sont calculées :

- Ventes : la marge estimée versus par rapport à l'estimation des coûts d'investissement, le ROI ('return on investment') est renseigné comme paramètre de référence.
- Location : l'estimation des loyers par rapport à l'estimation des coûts d'investissement; le rendement brut est renseigné comme paramètre de référence.
- Le nombre de logements, y compris la surface moyenne par logement et le prix de vente moyen (sans coûts).
- Le nombre de places de parking, distinguant les places de parking pour les logements, la magasin Delhaize et les autres affectations.

Le prix qui a été convenu entre Citydev et Delhaize (21 millions d'euro) donne de l'information sur la valeur foncière et la valeur des bâtiments existants à maintenir. Les valeurs sont ventilées sur les différentes affectations. Aucune valeur foncière n'est attribuée aux affectations sous-sol.

Sur base d'un conseil sommaire de l'ingénieur Flor De Cock, un spécialiste dans la matière de la géotechnique, les éléments suivants sont pris en compte (sous réserve d'essais de sol et d'une étude plus détaillée des fondations) :

- Des niveaux souterrains sont possibles et pourraient être avantageux.
- Des fondations sur pieux sont réalistes, certainement pour des constructions R + 3.

Les affectations :

- Les activités productives sont uniquement prévues dans la zone 1, entre autres parce que les mouvements logistiques sont moins faciles à organiser sur la zone 2 et donc moins appropriés.
- Les affectations de bureaux et / ou d'équipements sont situées sur la zone 2 dans les parties de bâtiment moins ensoleillées.



# 11/ SAMENSTELLING VAN DE INVARIANTEN

## 11/ COMPOSITION DES INVARIANTS

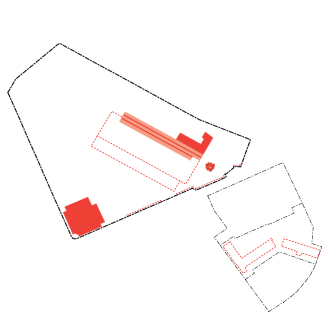


Fig. Bestaande toestand - Situation existante

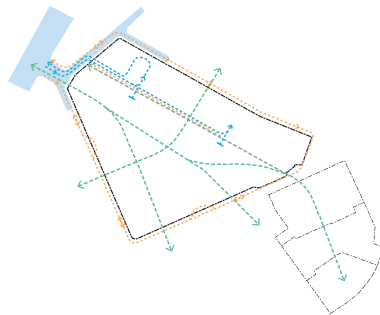


Fig. mobiliteit mobilité

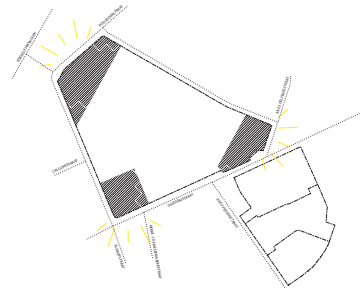


Fig. Strategische hoeken - Angles stratégiques

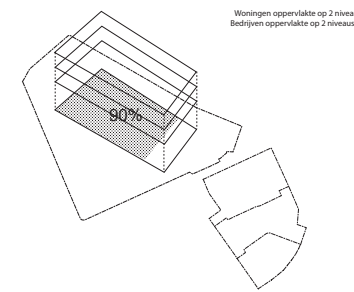


Fig. OGSO/ZEMU - 90% Bedrijven - Production

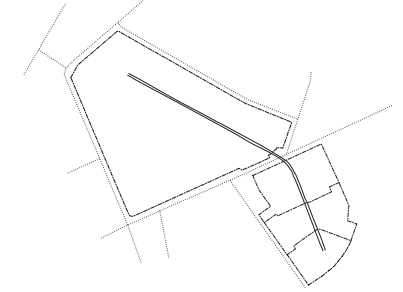


Fig. Historisch treintrace - Tracé historique

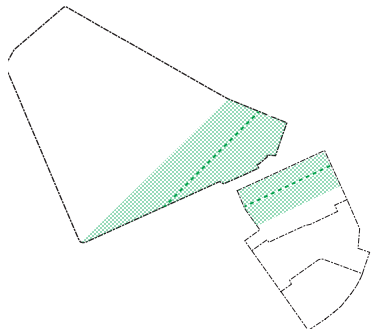


Fig. 10/25% Groene ruimte - 10/25% Espace vert

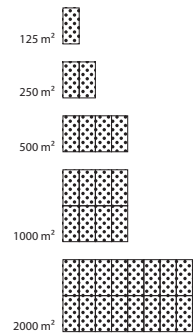


Fig. Flexibiliteit - Flexibilité

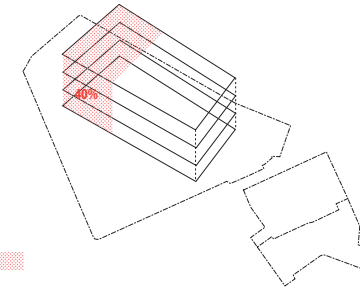


Fig. OGSO/ZEMU - 40% Woningen - Logement

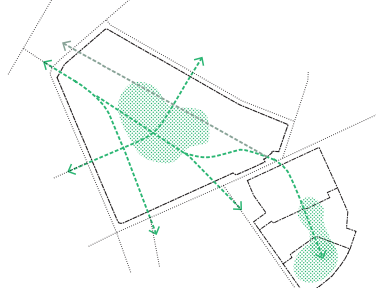


Fig. Groen zacht netwerk - Réseau doux

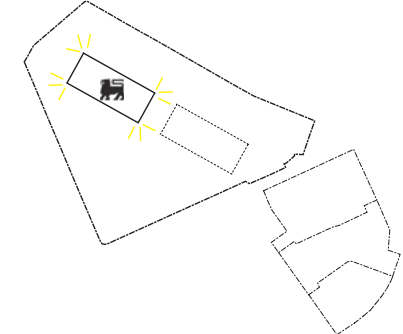


Fig. Delhaize

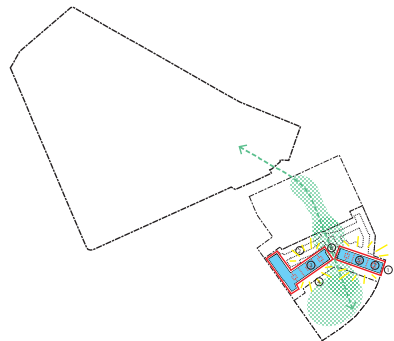


Fig. Torens - Tours



Fig. Participatie - Participation

De wedersamenstelling van de verschillende thema's resulteert in een compositie van de invarianten en de aanbevelingen voor zone 01 en 02. Op basis van dit kader worden in het luik II de invarianten en aanbevelingen ruimtelijk getest. Het definiëren van invarianten en aanbevelingen is een iteratief proces met de ruimtelijke tests.

La reconstitution des différents thèmes aboutit à une composition des invariants et des recommandations pour les zones 01 et 02. Sur la base de ce cadre, les invariants et recommandations sont testés spatialement dans le volet II. La définition des invariants et des recommandations est un processus itératif avec les tests spatiaux.

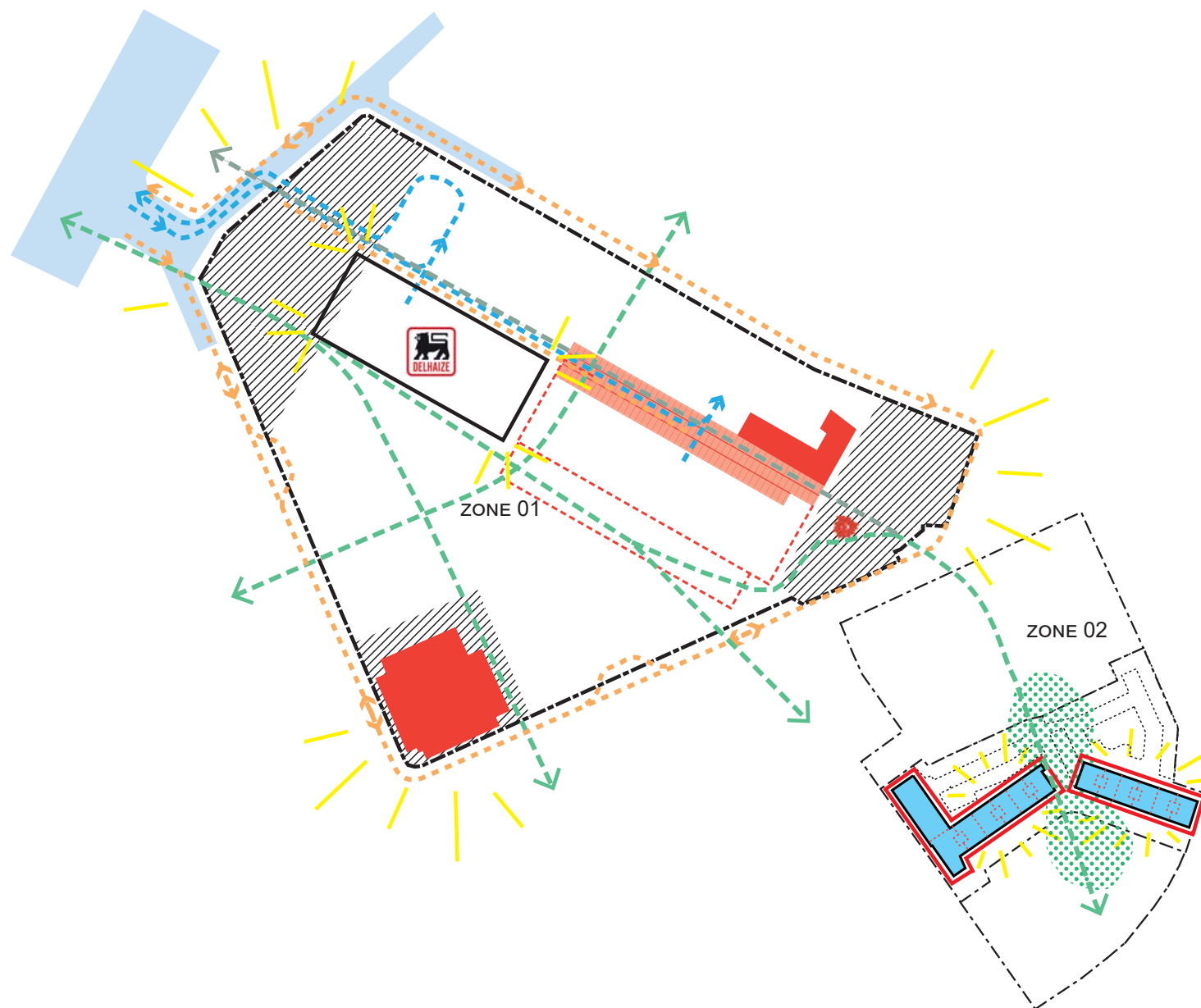


Fig. Samenstelling van de invarianten -  
Fig.Synthèse des invariants