

Studie voor de uitwerking van een Richtplan
voor duurzame stadsvernieuwing op de schaal
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

2013

Tijdelijke vereniging
MSA / IDEA Consult
op initiatief van de Gewestelijke
Overheidsdienst Brussel
Directie stadsvernieuwing



Richt- plan

voor duurzame
stadsvernieuwing

Index

1	<u>Inleiding</u>	5
1.1	Context	7
1.2	De betrokken actoren	9
1.3	Doelstellingen en territoria van de duurzame stadsvernieuwing in het het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	11
2	<u>Structuur van het Richtplan</u>	13
2.1	Het Richtplan: doelstellingen en componenten	15
2.2	Ruimtelijk kader	17
2.2.1	Perimeter van de nieuwe ZSV	17
2.2.2	Opsplitsing in morfologische wijken	18
2.3	Logisch interventiekader	32
2.3.1	Inleiding	32
2.3.2	De morfologische wijken	33
2.3.3	De raakvlakken	34
2.3.4	De netwerken	35
2.4	Aangewende stadsprogramma's	37
2.4.1	Inleiding	37
2.4.2	Huisvesting	38
2.4.3	Infrastructuur	38
2.4.4	Geïsoleerde openbare ruimte	39
2.4.5	Verbindende openbare ruimte	39

2.5	Vernieuwde tools	41
2.5.1	Inleiding	41
2.5.2	Operationeel Richtschema voor een (prioritaire) wijk	44
2.5.3	Duurzaam Bouwblokcontract	49
2.5.4	Contract voor een Duurzame ascontract	55
2.5.5	Wijkoverstijgende Voorzieningen	58
2.5.6	Het Multi-communaal Duurzaam Wijkcontract	59
2.5.7	Projectoproep inzake sociaaleconomische ontwikkeling	60
2.5.8	Globale operator voor stadsvernieuwing	62
2.5.9	Participatieve benadering	63
2.5.10	Overzichtstabel	65
2.6	Kaart	69
2.6.1	Inleiding	69
2.6.2	Legenda	69
2.6.3	Verdeling van de kaart in kwadranten	71
2.7	Beoogde projectsituaties	85
2.7.1	Inleiding	85
2.7.2	Fiches	85
	Verklarende lijst van afkortingen	143

1 Inleiding

1.1	Context	7
1.2	De betrokken actoren	9
1.3	Doelstellingen en territoria voor duurzame stadsvernieuwing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	11

Context

De uitwerking van een Richtplan past in een proces voor de herziening en actualisering van de middelen voor stadsvernieuwing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit proces past in de bredere update van het stadsproject en alle sectorale beleidslijnen die werden vastgelegd in het GPDO. De vernieuwing van de praktijken voor stadsvernieuwing werd reeds gedeeltelijk ingezet in 2010 met de hervorming van de reglementering voor de opname van milieuaspecten en duurzame ontwikkeling in de interventieprogramma's van de Wijkcontracten.

Na deze eerste update, na bijna 20 jaar te hebben gewerkt met Wijkcontracten, staat het Brussels Gewest voor nieuwe, grotere uitdagingen, in het bijzonder door de demografische groei, de beperkingen van de huidige middelen wat hun interventieschaal betreft, de geringe impact op de sociaaleconomische dimensie, het lokale karakter van het logische denkkader, de prijsstijgingen op de woningmarkt, het gebrek aan een grondbeleid, enz. Deze uitdagingen, die duidelijk aan bod komen in het bestek, vormden het voorwerp van publicaties over het beleid inzake stadsvernieuwing in België. We denken in het bijzonder aan het artikel van P. Crahay uit 2009 getiteld 'Contrats de Quartier : lieux d'innovation' of nog het onderzoek 'Mixité et cohésion sociale : note de réflexions' in 2008 door de socioloog J.L. Genard en B. Moritz in opdracht van het Grootstedenbeleid van de federale regering.

P. Crahay stelt in zijn artikel voor om de schaal van de interventies (Bouwblokcontract/Wijkcontract) te herzien alsook de aard van de operatoren belast met de

uitvoering van de projecten, en om deze in te passen in een ware samenwerking met het gewestelijke beleid.

In het onderzoek van J.-L. Genard en B. Moritz stelden de auteurs voor om de tools voor stadsvernieuwing en de logische denkkaders te herzien, in het bijzonder:

- door na te denken over de kwesties rond stadsvernieuwing op de schaal van de stad of de woonkernen en niet enkel meer via beleidslijnen die zich enkel op wijken toespitsen (en in het bijzonder enkel op achtergestelde wijken);
- door de politieke actie gedeeltelijk te verschuiven van aandacht voor plaatsen en (achtergestelde) territoria naar een centrale focus op voor de verbindingen, de netwerken en de bereikbaarheid van de territoria;
- door de ambities inzake ruimtelijke inrichting nog meer te koppelen aan de andere dimensies van het openbare beleid voor sociale cohesie, zoals werkgelegenheid, onderwijs, huisvesting, cultuur ...

Het Richtplan past volledig in de vernieuwing van dit denkkader, in die zin dat het zowel de schaal als de aard van de stedelijke mobilisatieplannen wil uitbreiden.

Bovendien bevestigt het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling de behoefte aan een herziening van de bestaande tools gezien hun beperkingen: 'ze (de tools) vereisen vandaag een versterking en een reorganisatie, zodat ze meer kunnen bijdragen tot de antwoorden op de gewestelijke uitdagingen, en in het bijzonder, tot de strijd tegen de maatschappelijke, economische en ecologische dualisering.'

Het neemt de voorstellen voor verbetering uit deze studie over, die volledig passen in de pijlers voor strategische ontwikkeling die werden goedgekeurd door de Regering.

Het Richtplan, het resultaat van bijna een jaar werk, vormt de samenvatting van een aantal belangrijke onderzoeken en werkvergaderingen met de DSV en andere Brusselse institutionele actoren. Het is bovendien een nuttige tool voor de toepassing van de tools voor ruimtelijke ordening (GPDO, doelstellingen §2, p.258).

Het Richtplan bestaat uit de volgende documenten:

- het Richtplan zelf, het document dat de analytische elementen en projecten samenvat;
- de bijlagen (Atlas A, B en C) die fungeerden ter voorbereiding van de uitwerking van het Richtplan en de Operationele Richtschema's.
- merk op dat een eerste Operationeel Richtschema werd uitgewerkt voor het territorium van Kuregem. Aan het tweede, voor de territoria die langs spoorlijn L28 lopen, wordt momenteel gewerkt.

De betrokken actoren

Momenteel vormen de Wijkcontracten het voornaamste middel voor stadsvernieuwing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ze zijn georganiseerd rond contracten tussen het Gewest (DSV) en de gemeenten, met een programma voor publieke investeringen. De gemeente stelt het programma mee op en is de beheerder van het project alsook de opdrachtgever voor een groot deel van de fysieke en niet-fysieke projecten. Het contract wordt aangevuld met financiering van Beliris voor de fysieke operaties. Naast de gemeenten speelt het verenigingsleven een grote rol in deze tool, in het bijzonder op het vlak van de sociaaleconomische acties en de maatschappelijke cohesie. De Wijkcontracten (DWC's) van de nieuwste generaties betrekken vaak nog andere gewestelijke actoren: CITYDEV.BRUSSELS (DWC Kanaal-Zuid), Leefmilieu Brussel (DWC Masui) en in mindere mate de actoren op het vlak van mobiliteit en openbare huisvesting.

De gemeenten zijn ook actief op het vlak van stadsvernieuwing via het Grootstedenbeleid (contract tussen federale regering en sommige gemeenten) en andere subsidies via de DSV (subsidies voor aanschaf van leegstaande gebouwen en voor de renovatie van gebouwen voor gemeenten en OCMW's). Bovendien voert de Directie Stadsvernieuwing van CITYDEV. BRUSSELS tegelijk operaties uit voor de sanering of de afbraak/heropbouw van volledige of gedeeltelijke huizenblokken, voor de ontwikkeling conventionele woningen.

Bedoeling van het Richtplan met betrekking tot het bestuur en de actoren is om

de reeds aanwezige partnerdynamiek te stimuleren, aan te moedigen en uit te breiden.

Men zal de partnerships met CITYDEV. BRUSSELS systematiseren om meer coherentie te creëren tussen de DWC's en het renovatiebeleid/CITYDEV.BRUSSELS-luik. Een grotere openheid ten opzichte van de infrastructurele actoren is ook een van de uitdagingen waaraan de vernieuwde tools moeten trachten te beantwoorden. Het toekomstige 'Platform voor analyse, planning en beheer van grond en vastgoed' zal ook systematisch geïntegreerd worden om samenhang met de tools voor ruimtelijke ordening te garanderen.

Leefmilieu Brussel en de BGHM zullen ook worden uitgenodigd via verschillende tools.

1.3 Doelstellingen en territoria van de duurzame stadsvernieuwing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De Organieke Ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 28.01.2010 luidt:

'de stedelijke herwaardering strekt ertoe een stedelijke perimeter volledig of gedeeltelijk te herstructureren om zijn stedelijke, economische, maatschappelijke en milieufunctie te herstellen met inachtneming van de architecturale en culturele eenheden en van de duurzame ontwikkeling. De stedelijke herwaardering is een opdracht van openbaar belang.'

De doelstelling in het kader van de Organieke ordonnantie is de prioritaire doelstelling van de duurzame stadsvernieuwing.

Er wordt gewerkt aan betere levensomstandigheden voor de bewoners van de huidige wijken, door te vertrekken vanuit fysieke acties die betrekking hebben op de woonbaarheid in de buurten en vanuit niet-fysieke acties rond sociale cohesie en economische en milieuaspecten. Vanuit dat standpunt verloopt stadsvernieuwing in grote mate via de inschakeling van de endogene menselijke capaciteiten in de buurten die moeten worden aangewend zodat ze hun ontwikkeling ondersteunen. Hoewel de Ordonnantie in hoofdzaak gericht is op de bestaande stedelijke weefsels, past het Richtplan in het perspectief van de uitbreiding van de fysieke territoria waarop het beleid voor stadsvernieuwing betrekking heeft, met integratie van onder meer:

- de herstructurering van oude industriële constructies aan de binnenzijde van

huizenblokken;

- de integratie van groene ruimten in het stadsweefsel;
- de doordringbaarheid van harde/persistente stedelijke breuklijnen;
- de grote sociale wooncomplexen, enz.
- de bijdrage van de sectorale operator voor stadsvernieuwing (CITYDEV. BRUSSELS) tot projecten voor de territoriale inrichting, met betrekking tot strategische zones, wijken in herontwikkeling en grote braakliggende terreinen in de stad.

Voor dit soort territoria zal het niet langer gaan om 'het herstel van de stedelijke, economische, maatschappelijke en milieufunctie met inachtneming van de architecturale en culturele eenheden', maar wel om de definitie van nieuwe programmatische, ruimtelijke en functionele verbindingen tussen de huidige bewoonde wijken en deze nieuwe territoria.

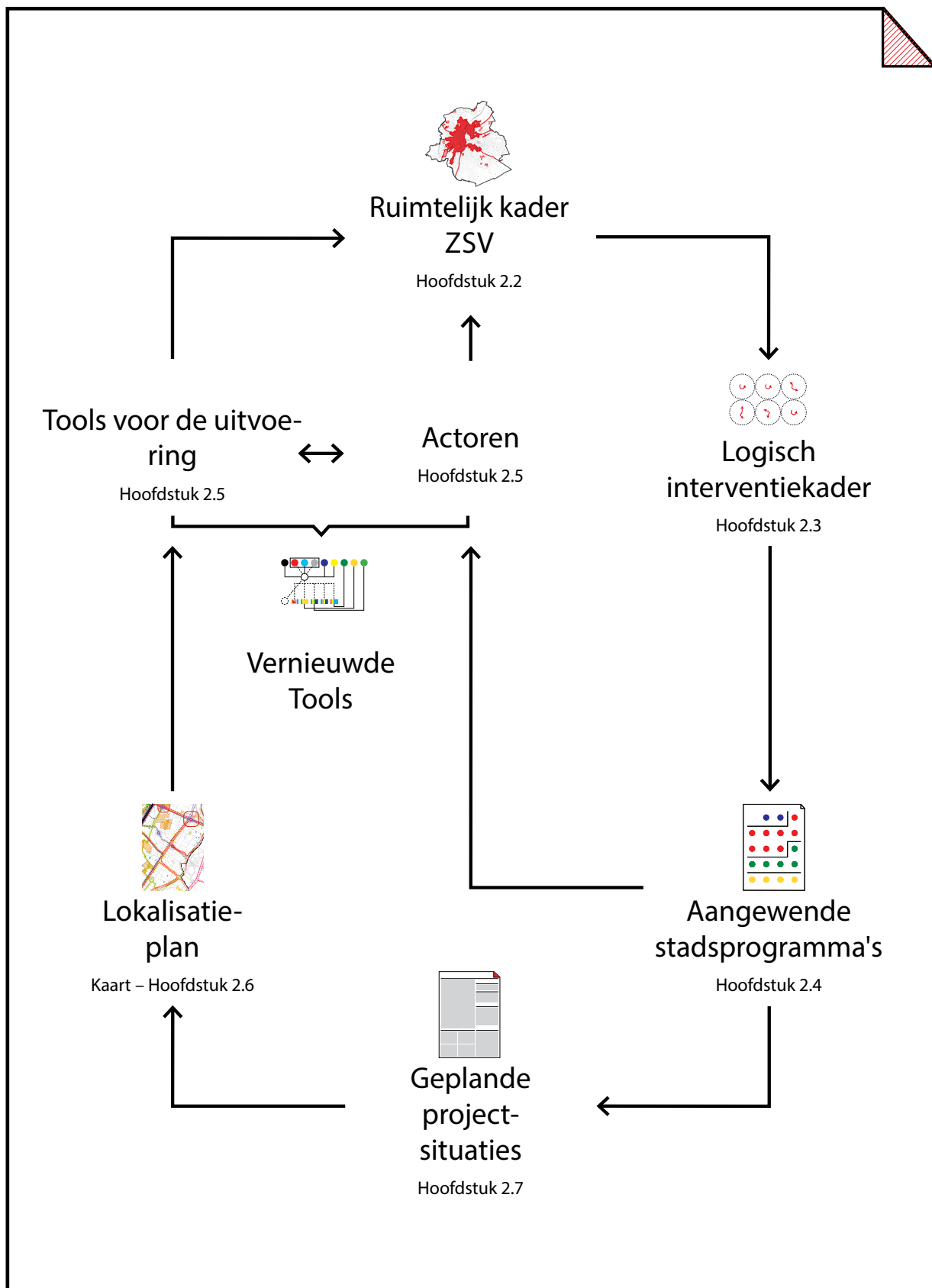
Een tweede vorm van uitbreiding is de integratie van de uitdagingen inzake connectiviteit tussen de wijken, en meer bepaald:

- de integratie van de transportinfrastructuur in haar interactie met de bewoonde wijken (stopplaatsen, reiswegen en overstapplaatsen en hun relatie met de openbare ruimte);
- de verbindingselementen voor de zachte vervoerswijzen (voetgangers, fietsers).

Deze twee vormen van uitbreiding vertalen zich concreet in andere uitbreidingen gekoppeld aan de actoren en de tools voor de uitvoering die dan ook geïntegreerd worden in de structuur en de inhoud van het Richtplan.

2 Structuur van het Richtplan

2.1	Het Richtplan: doelstellingen en componenten	15
2.2	Ruimtelijk kader	17
2.3	Logisch interventiekader	32
2.4	Aangewende stadsprogramma's	37
2.5	Vernieuwde tools	41
2.6	Kaart	69
2.7	Geplande projectsituaties	85



Het Richtplan: doelstellingen en componenten

De doelstelling van het Richtplan is de toekomstige geografische afbakening van de interventiezone en tegelijk de verbetering van de onderlinge verbanden tussen de wijken. Het Richtplan wordt dus uitgewerkt in diverse elementen die zowel rekening houden met de onderdelen van de overzichtsplanning van het territorium (stadsprojecten en infrastructuur) als met de logica voor de geplande interventies in het kader van het Richtplan. Deze interventielogica past in een pragmatische en realistische operationele dimensie.

Het Richtplan is niet ontworpen als project in de vorm van één enkel document (een kaart), maar is ontworpen met een systeem van referentiekaders die zeven afzonderlijke componenten met elkaar verbinden. In die zin gaat het niet om een Plan in de strikte zin van het woord, maar eerder om een systeem, of een “thinking machine”. Dit systeem moet de gebruiker van de kaart ertoe aanzetten om zich de juiste vragen te stellen en oplossingen door te voeren die beantwoorden aan de sociale en stedenbouwkundige uitdagingen geïdentificeerd in het Richtplan. Tegelijk biedt het een pragmatisch operationeel kader voor bepaalde operaties die op dit ogenblik niet in de ruimte gespreid of gelokaliseerd kunnen worden.

Het Richtplan wil een referentiekader opstellen voor elke publieke en privéspeler die tussenbeide komt in het centrale territorium van de ZSV (de ZSV vervangt de RVOHS in het ontwerp van het GPDO). Het definieert een reeks mogelijke projecten die hetzij met een eenmalige financiering gerealiseerd kunnen worden, hetzij met een stapsgewijze financiering,

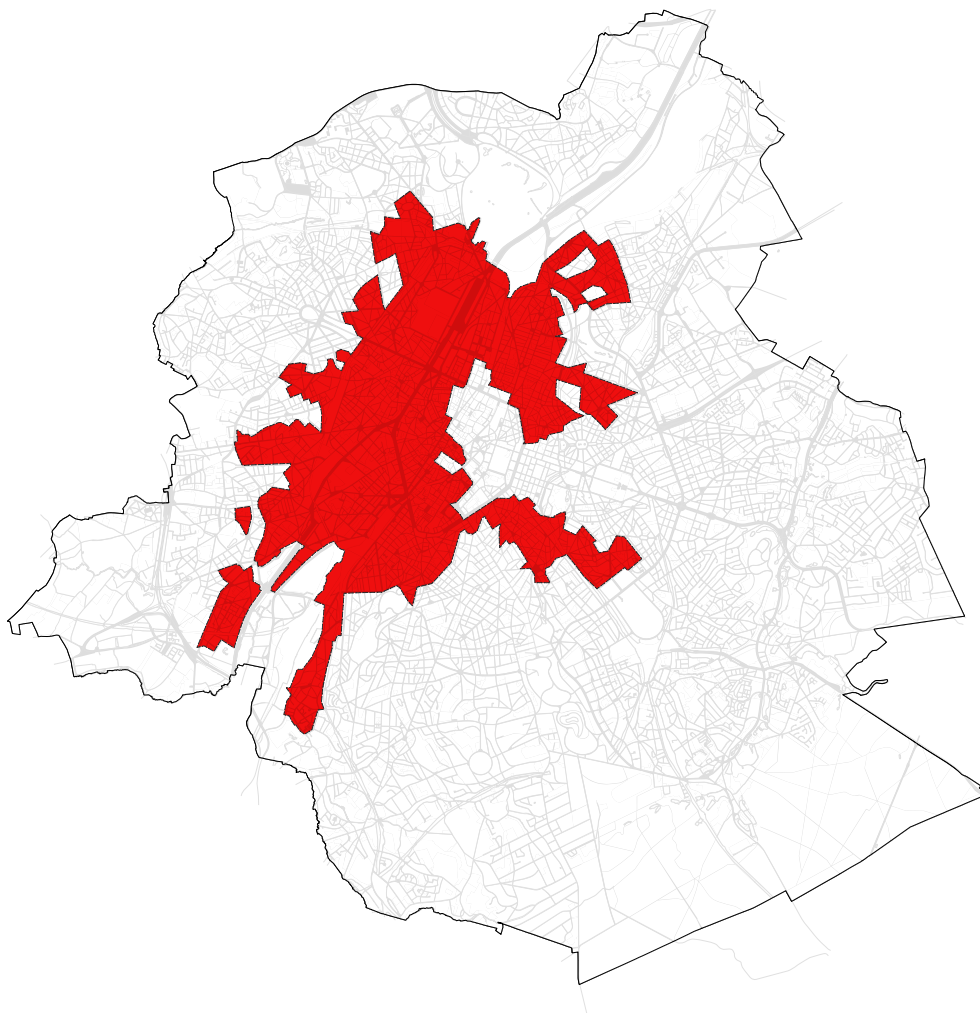
naarmate de afzonderlijke realisaties vorderen.

De zeven componenten van het Richtplan zijn de volgende:

- 1 het ruimtelijke referentiekader, gedefinieerd door de ZSV en verfijnd in het kader van de uitwerking van het Richtplan;
- 2 het logisch interventiekader, gekoppeld aan de ruimtelijke lezing via “morfologische wijken” in het territorium van de ZSV;
- 3 de geactiveerde stadsprogramma's;
- 4 de vernieuwde instrumenten voor de uitvoering van de projecten en de spelers die betrokken zijn bij de strategische en operationele aspecten van een vernieuwd gewestelijk beleid voor duurzame stadsvernieuwing;
- 5 de lokalisatie aan de hand van een kaart van de interventies in het geografische kader van de ZSV;
- 6 de mogelijke stedelijke situaties in termen van projecttypologieën.

Deze zes componenten worden in de volgende hoofdstukken uitgewerkt.

Het Richtplan behandelt de sociaal-economische aspecten als een transversale pijler voor de verschillende componenten: de actiezones omvatten ook de randen van de economische zones, de voorgestelde programma's blijven werken aan de ontwikkeling van uitrustingen en kleine commerciële activiteiten in de wijken, acties voor sociale cohesie en sociaal-professionele inschakeling in de tools. De sociaal-professionele actie is niet ontworpen als project op schaal van de RVOHS, want dit valt onder de bevoegdheid van het gewestelijke sociaal-economische beleid.



Bovenstaande kaart toont de grenzen van de nieuwe ZSV zoals die zijn opgenomen in het ontwerp van het GPDO. De inhoud van het Richtplan slaat op alle territoria die worden gedekt door de ZSV.

Ruimtelijk kader

Het ruimtelijke kader van het Richtplan wordt gedefinieerd door twee elementen:

- de perimeter van de ZSV zoals gedefinieerd in het ontwerp van het GPDO na het voorbereidende werk van het ATO;
- de opsplitsing van de ZSV in morfologische wijken. (zie 2.2.2.)

Perimeter van de ZSV

De Zone voor Stadsvernieuwing in het ontwerp van het GPDO moet de RVOHS vervangen als perimeter voor stadsvernieuwing. Terwijl de RVOHS de zone voor stadsvernieuwing voornamelijk baseerde op criteria in verband met de staat van de bebouwing, bakent de ZSV aan de hand van sociaaleconomische gegevens achtergestelde territoria af waar geconcentreerde openbare acties zouden moeten plaatsvinden. Atlas A (p. 59-61) toont het aan: er is toeneemende kansarmoede in de tweede westelijke kroon (van Anderlecht tot Evere), door de moeilijkheden met het behoud van middenprofielen op de arbeidsmarkt, veroudering, migratiestromen vanuit de arme sikkel. Tegelijk is er een mutatie in de eerste oostelijke kroon, met meer jonge volwassenen en Europese burgers. Bij de nieuwe definitie van de perimeter zien we dus, net zoals bij de kansarmoede, een verschuiving naar het westen.

Naast deze verschuiving naar het westen, omvat deze nieuwe ZSV nieuwe territoria:

- grote gebieden zoals Tour&Taxis, de

Slachthuizen,... Atlas C heeft het aangetoond (via een ruimtelijke analyse van de huidige interventies van de DWC'S en de identificatie van de te behandelen situaties) in welke mate deze gebieden potentieel vertonen om deze bestaande wijken uit hun enclaves te halen. Dit zal onder meer kunnen gebeuren via de inplanting van voorzieningen waaraan de stadsvernieuwing zou kunnen deelnemen, en via de inrichting van verbindingen en doorsteekplaatsen voor voetgangers;

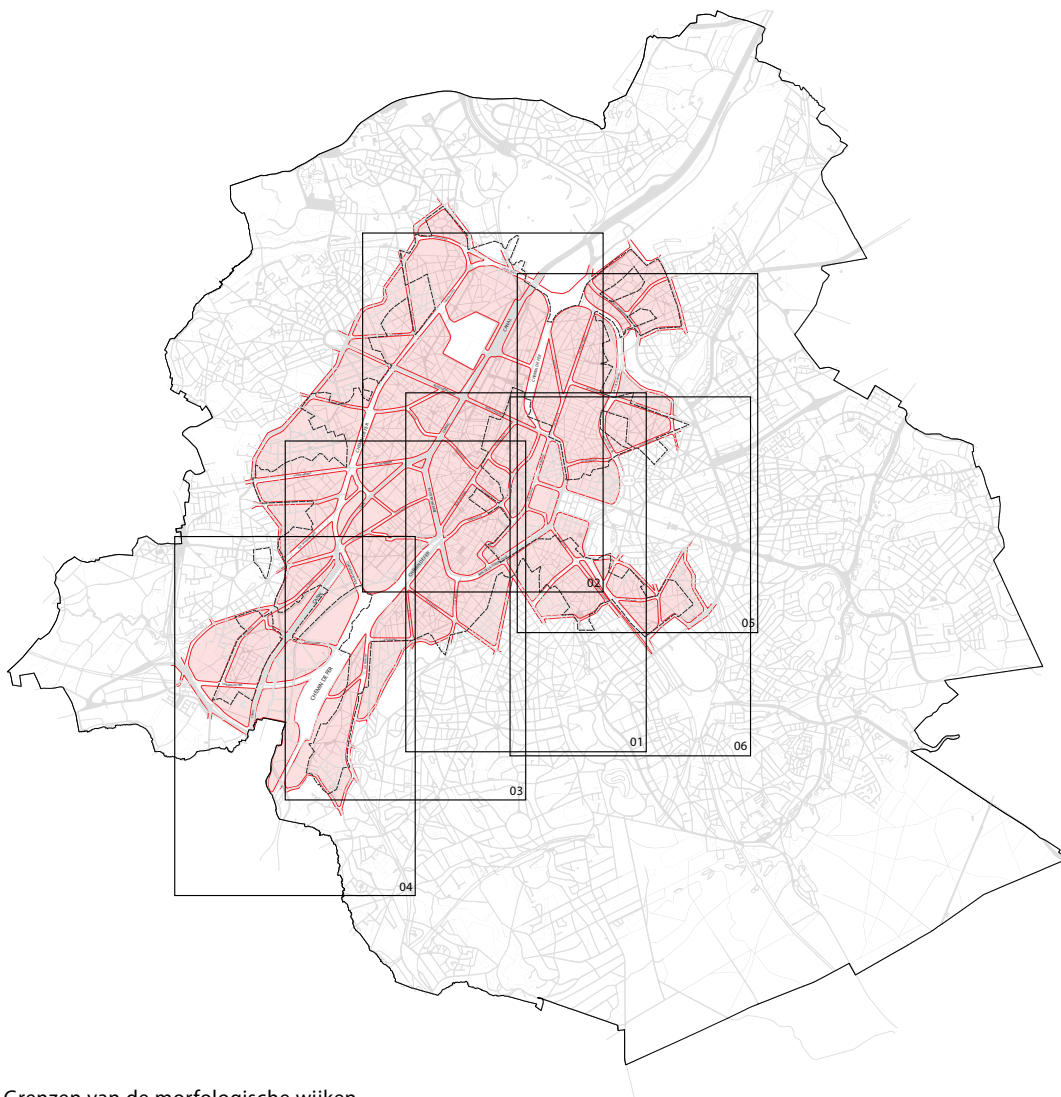
- bepaalde wegen waarvan de herkwalificatie een belangrijke hefboom vormt voor de verzachting van de breuklijnen.

Een van de belangrijkste ideeën achter deze wijzigingen is dat men het beleid voor stadsvernieuwing laat werken waar dat nu niet het geval is en dat men de nodige schaalvergroting doorvoert. Het is vastgesteld dat het niet volstaat om enkel binnen de wijk naar oplossingen te zoeken. Wat de stijgende werkloosheid en het behoud van de huidige kloof binnen het territorium betreft, moet men werk maken van het aanbod van en de toegang tot werk. Te specifieke territoriumgebonden maatregelen, buiten de specifieke kwesties (bv. de strijd tegen discriminatie), lijken niet relevant. Bovendien zijn dit ruimten met een grote residentiële mobiliteit, waardoor territoriale, niet-gepersonaliseerde beleidslijnen minder efficiënt zijn (zie Atlas A p.59 – 61). Een actie rond de grote gebieden en hun scharnierpunten zou het mogelijk maken om:

- een beter antwoord te bieden op de demografische uitdagingen en de verdichting over een groter gebied uit te spreiden; nu is die nog geconcentreerd in de westelijke wijken van de vijfhoek en de eerste westelijke kroon, zeer dichtbevolkte wijken met een hoge graad van kansarmoede;
- operaties op grotere schaal uit te voeren, onder meer op het vlak van Wijkoverstijgende Voorzieningen, terwijl de stadsvernieuwing momenteel enkel op wijkniveau werkt, waardoor er geen mechanismen voor emancipatie en het doorbreken van enclaves kunnen worden toegepast.

2.2.2

Opsplitsing in morfologische wijken



Grenzen van de morfologische wijken

Het Richtplan is gebaseerd op een opsplitsing van de ZSV in een zeventigtal morfologische wijken. Deze werden gedefinieerd in de eerste fase van de studie, op basis van de ruimtelijke analyse. Via dit werk heeft men coherente morfologische wijken kunnen identificeren maar ook, in het negatief, de grenzen van de wijken en de interfaces tussen de wijken kunnen identificeren.

De resulterende cartografie vormt een tool voor de lezing van het territorium en tegelijk een projecttool. De ruimtelijke analyse heeft immers aangetoond dat beleidslijnen voor stadsvernieuwing zich vaak concentreerden op acties binnen de wijken en de behandeling van de grenzen en de interfaces aan andere openbare beleidsacties overlieten. Voor de toekomst wil het Richtplan een optie nemen om de verbindingen tussen wijken te verbeteren en tegelijk het huidige werk voortzetten om het basiscomfort in de wijken te verhogen.

De opsplitsing in morfologische wijken vormt in dit kader een hulpmiddel voor de lezing van het territorium dat de fysieke grenzen en interfaces definieert.

Uitwerking van het model van de ruimtelijke analyse

In de zoektocht naar een ruimtelijk model voor de ZSV was de hypothese dat we zouden werken op basis van het Brusselse grondgebied, in zijn fysieke en bebouwde dimensie. Zo hebben we 'morfologische wijken' gedefinieerd door elementen van de opsplitsing van het grondgebied te kruisen met elementen van de fysieke en morfologische parameters. De resulterende perimeters stemmen overeen met 'doorlopende morfologische wijken', die deel uitmaken van een lappendeken dat het heterogene stadswefsel in Brussel weergeeft.

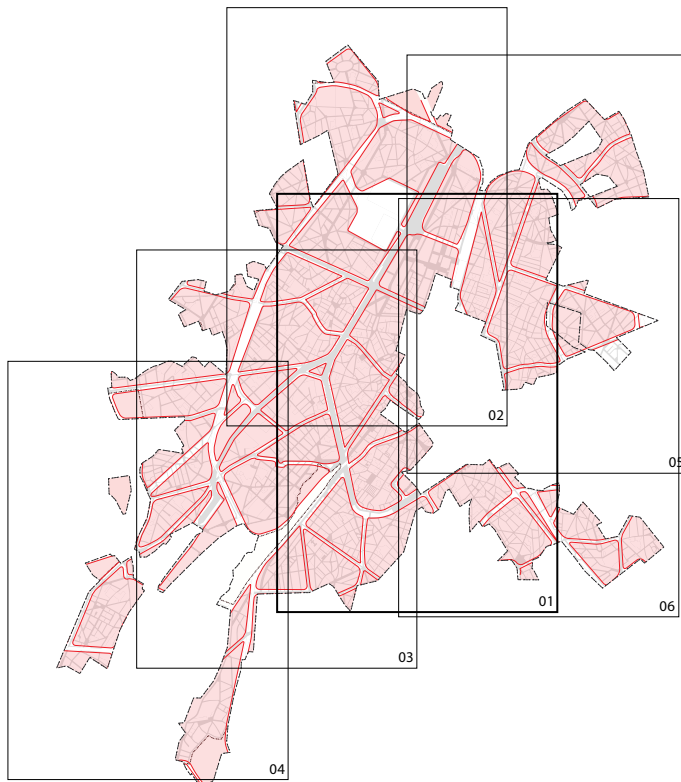
Om de wijken te identificeren, zijn we

overgegaan tot een eerste opsplitsing op basis van doorlopende stedelijke fragmenten, binnen grote elementen die de territoria afbakenen (het kanaal, spoorwegen, lanen van meer dan 20 meter breed, de algemene topografie).

Een tweede opsplitsing vond plaats op basis van:

- een sublogica van doorlopende morfologische fragmenten;
- de kruising van deze logica met het idee van een stedenbouwkunde voor een 'op 10 minuten bewandelbare stad' (kritieke oppervlakte van 20 tot 33 hectare) en de aspecten van een 'duurzame wijk';
- onze persoonlijke kennis van deze wijken en hun werking.

01

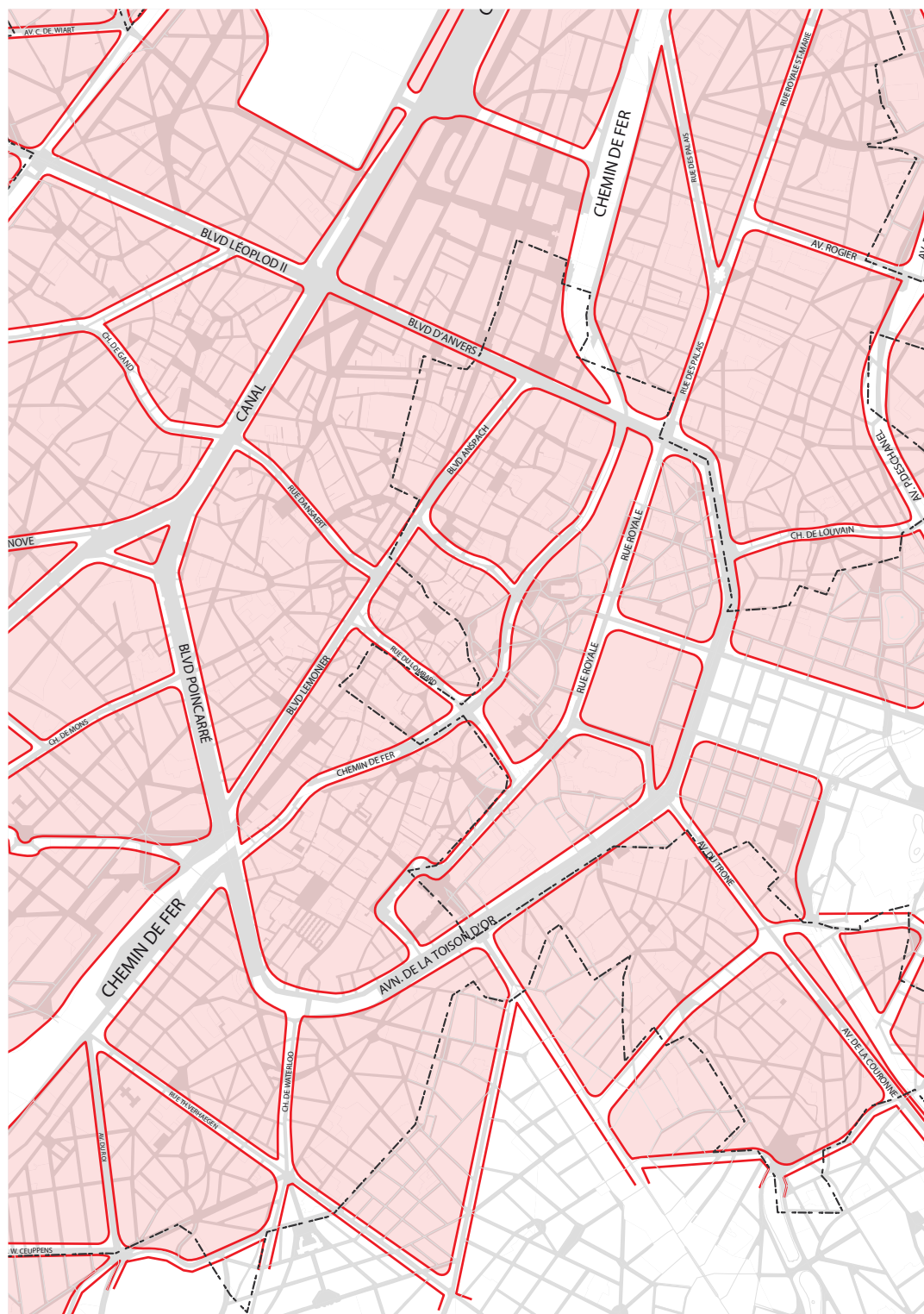


De volgende kaarten tonen de opsplitsing van de ZSV in morfologische wijken.

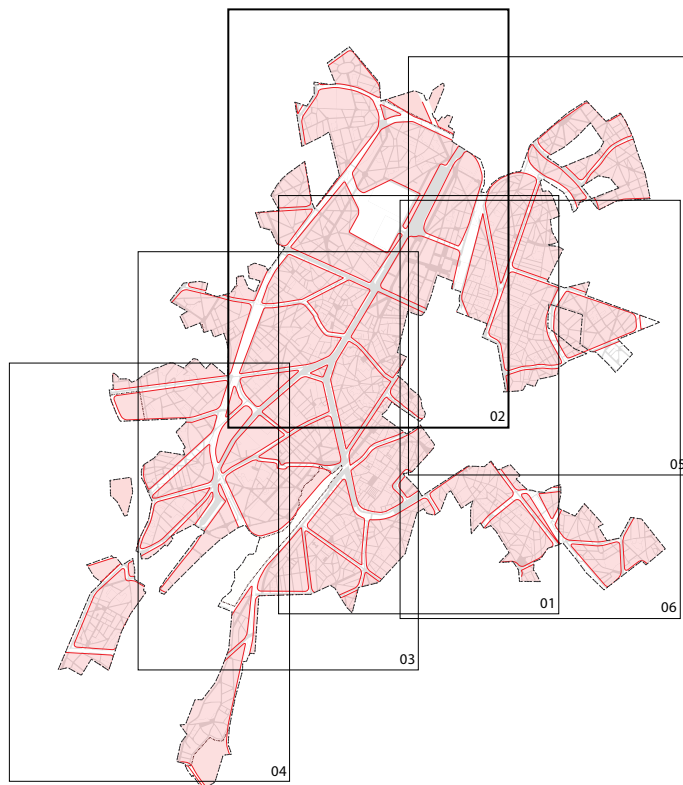
De wijken zijn doorlopende entiteiten, afgebakend met een donkerrode lijn en ingevuld met een lichtrode kleur. De 'morfologische wijken' zijn aldus gekenmerkt door de grenzen en de marges die hen definiëren. Zoals we zullen zien in het volgende punt ('Logisch interventiekader') moeten de marges van de wijken en hun relaties met de interfaces het voorwerp uitmaken van een bijzondere aandacht om de overgangen tussen de wijken te accentueren.

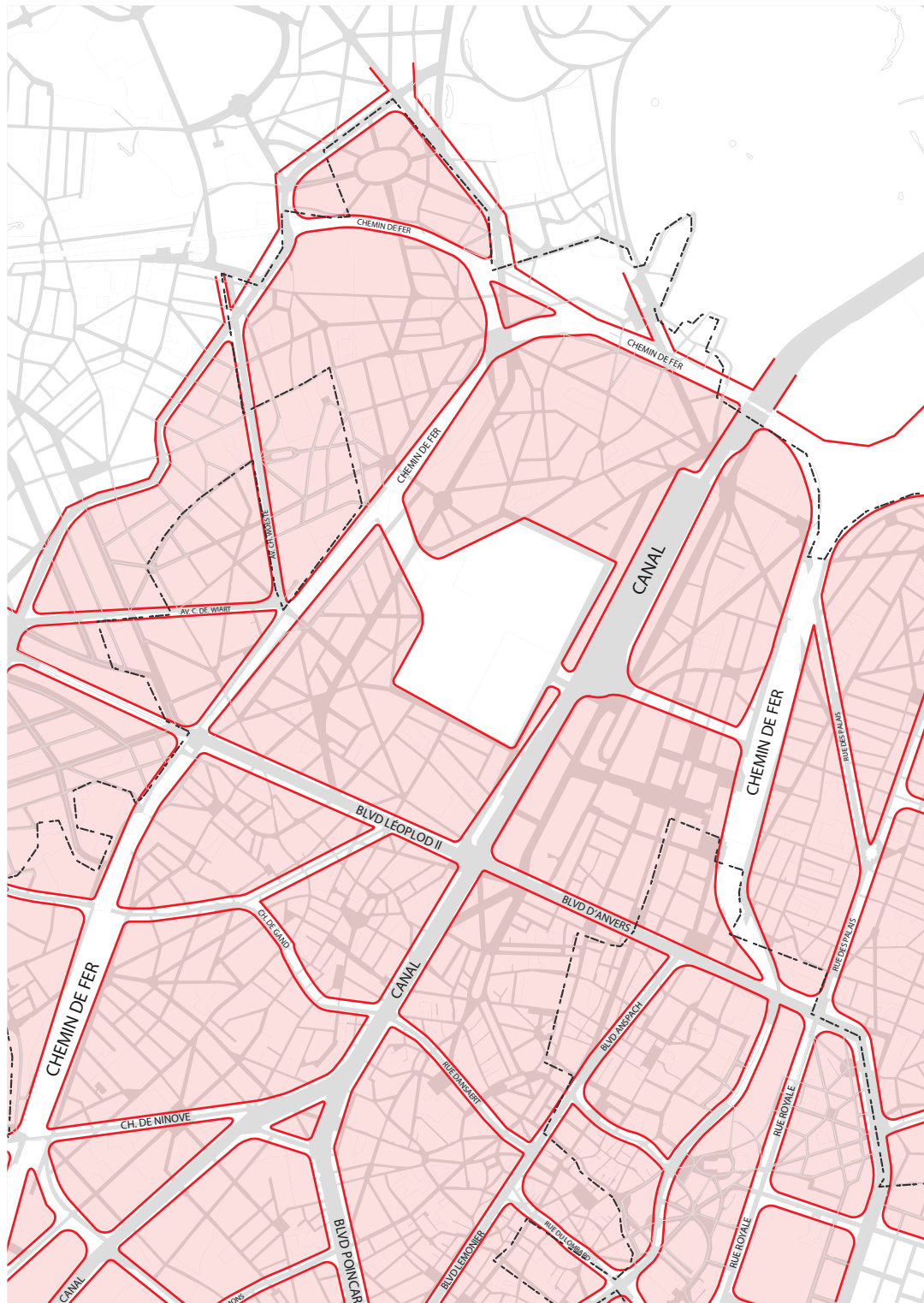
De interfaces tussen de morfologische wijken (het 'wit' tussen de donkerrode lijnen) vormen hetzij verbindings-elementen (stadsboulevard, park, enz.), hetzij sterke fysieke breuklijnen (kanaal, spoorweg, stadsautosnelweg, enz.). De interfaces vormen de overgangselementen en de fysieke verbindingen tussen de wijken.

De kaart die werd opgesplitst in delen omvat op geïntegreerde wijze de verschillende morfologische wijken waarnaar wordt verwezen in de uitwerking van de concepten in het volgende punt 'Logisch interventiekader'.

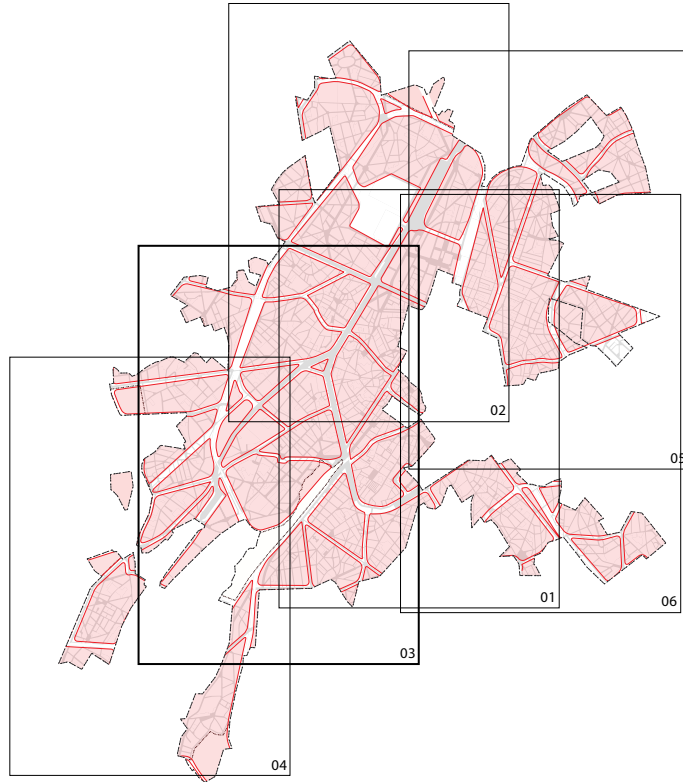


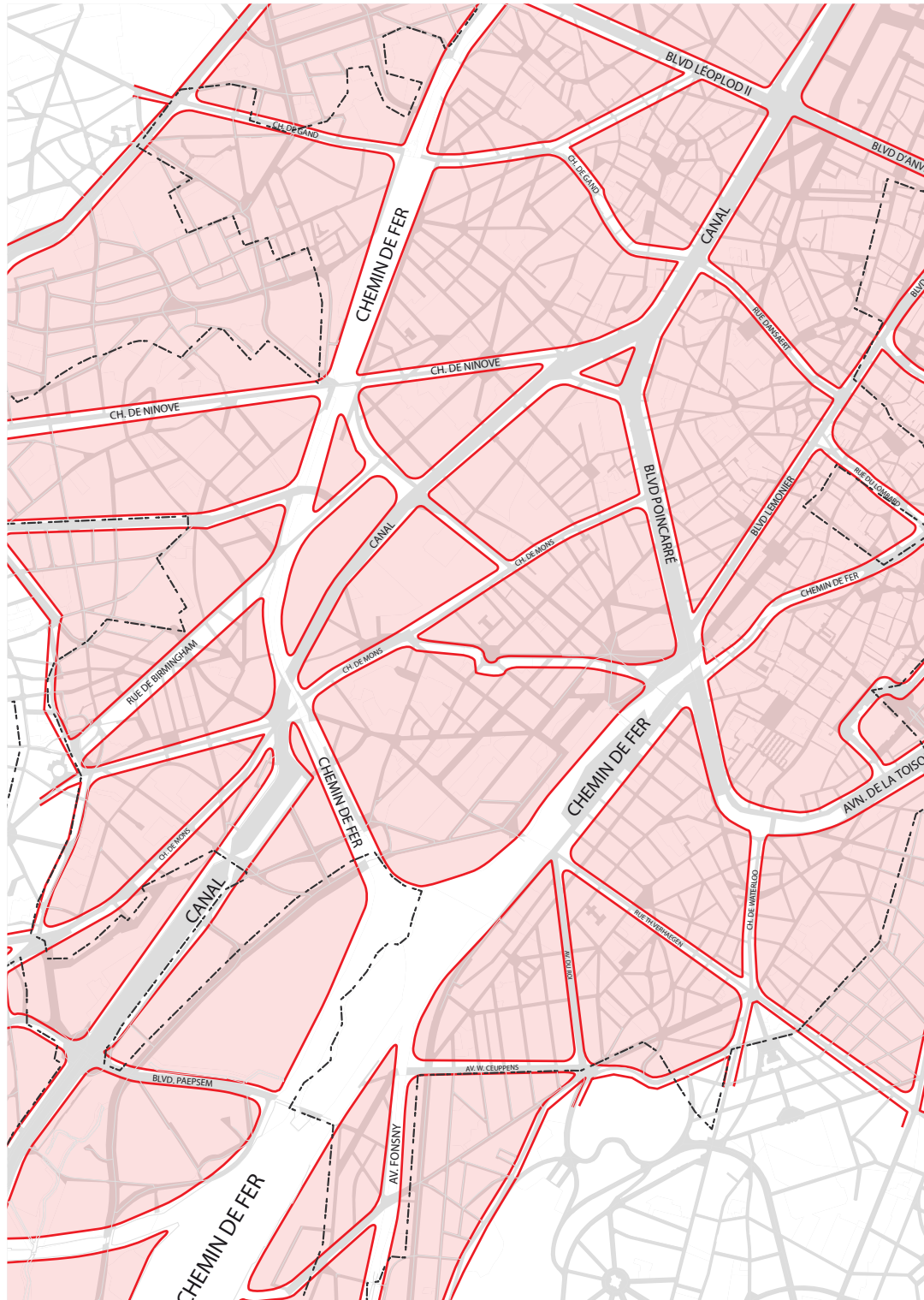
02



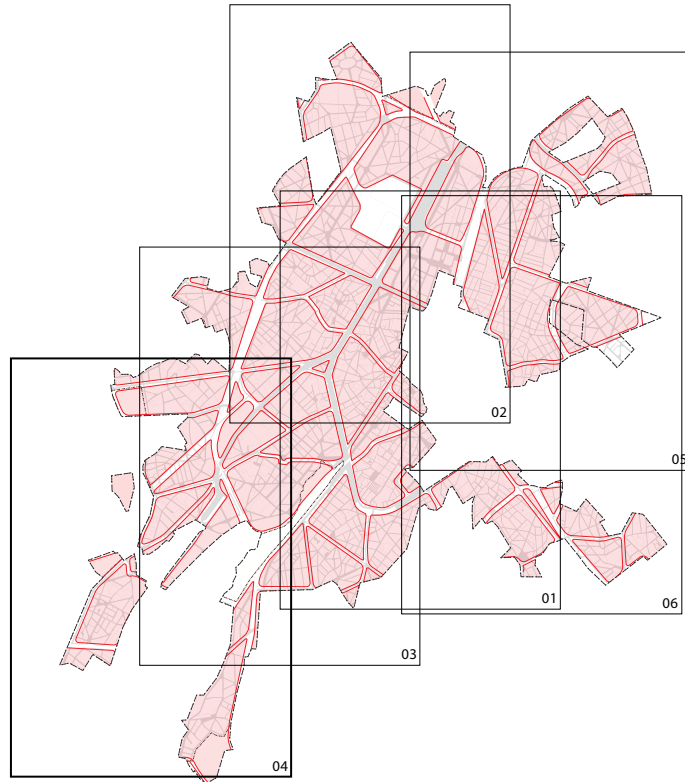


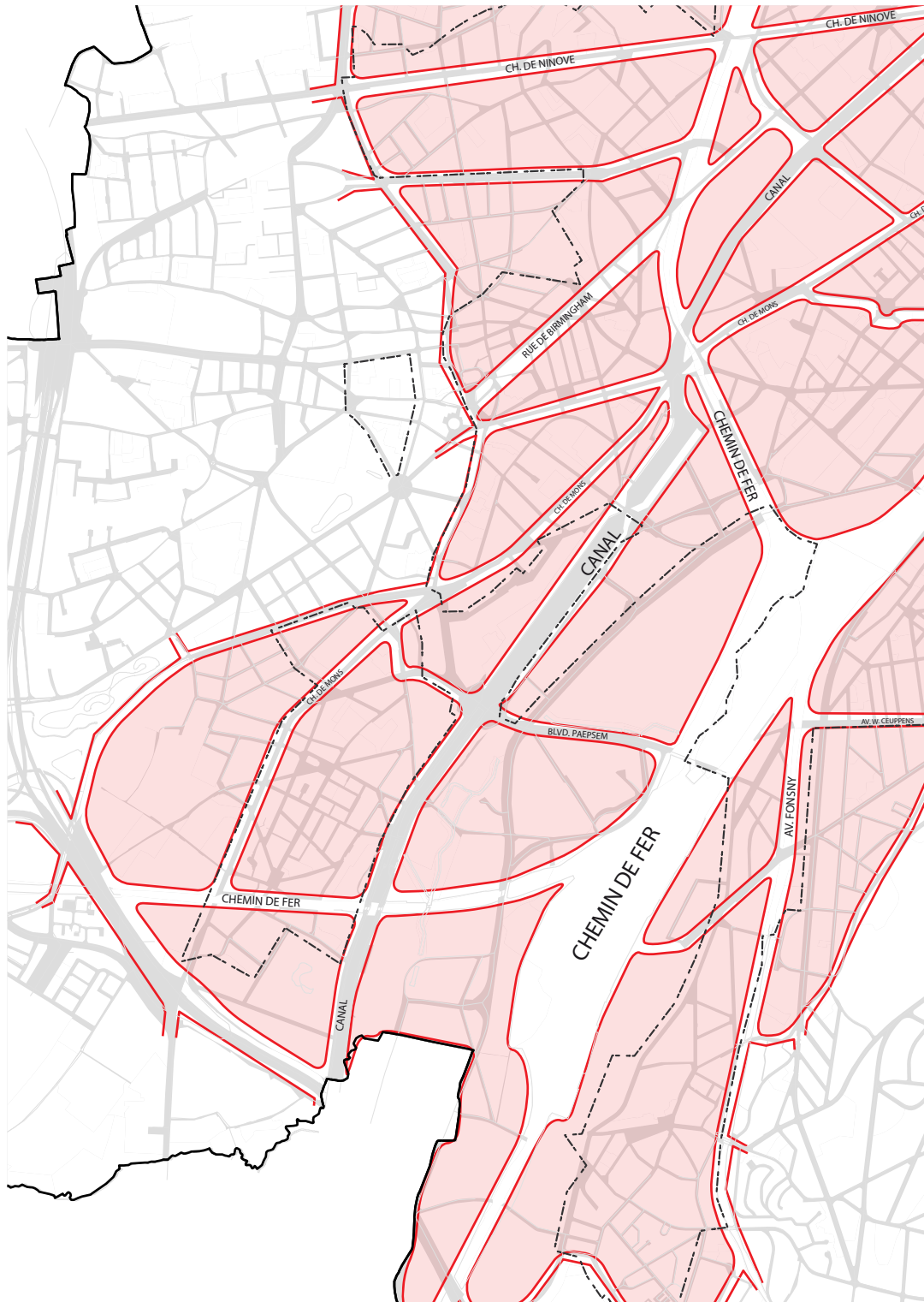
03



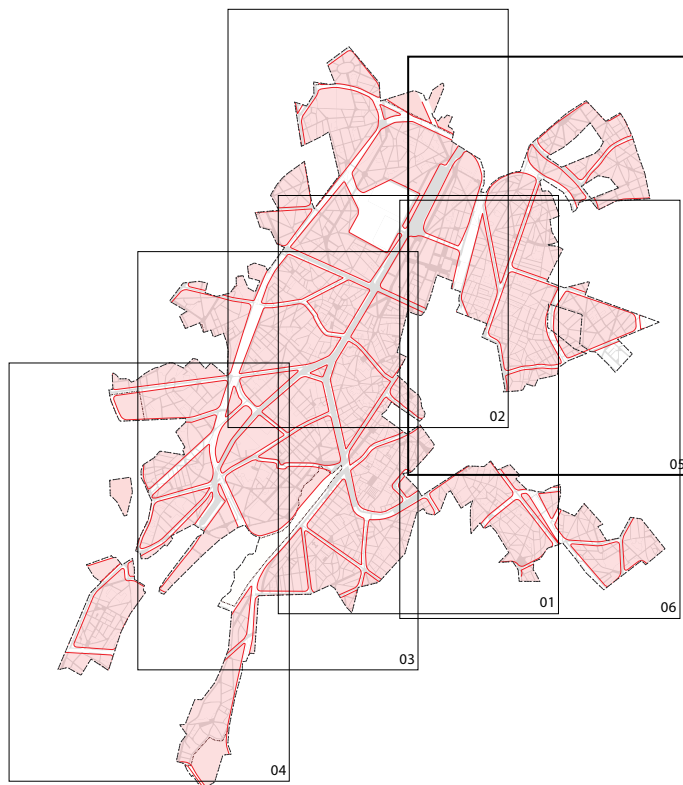


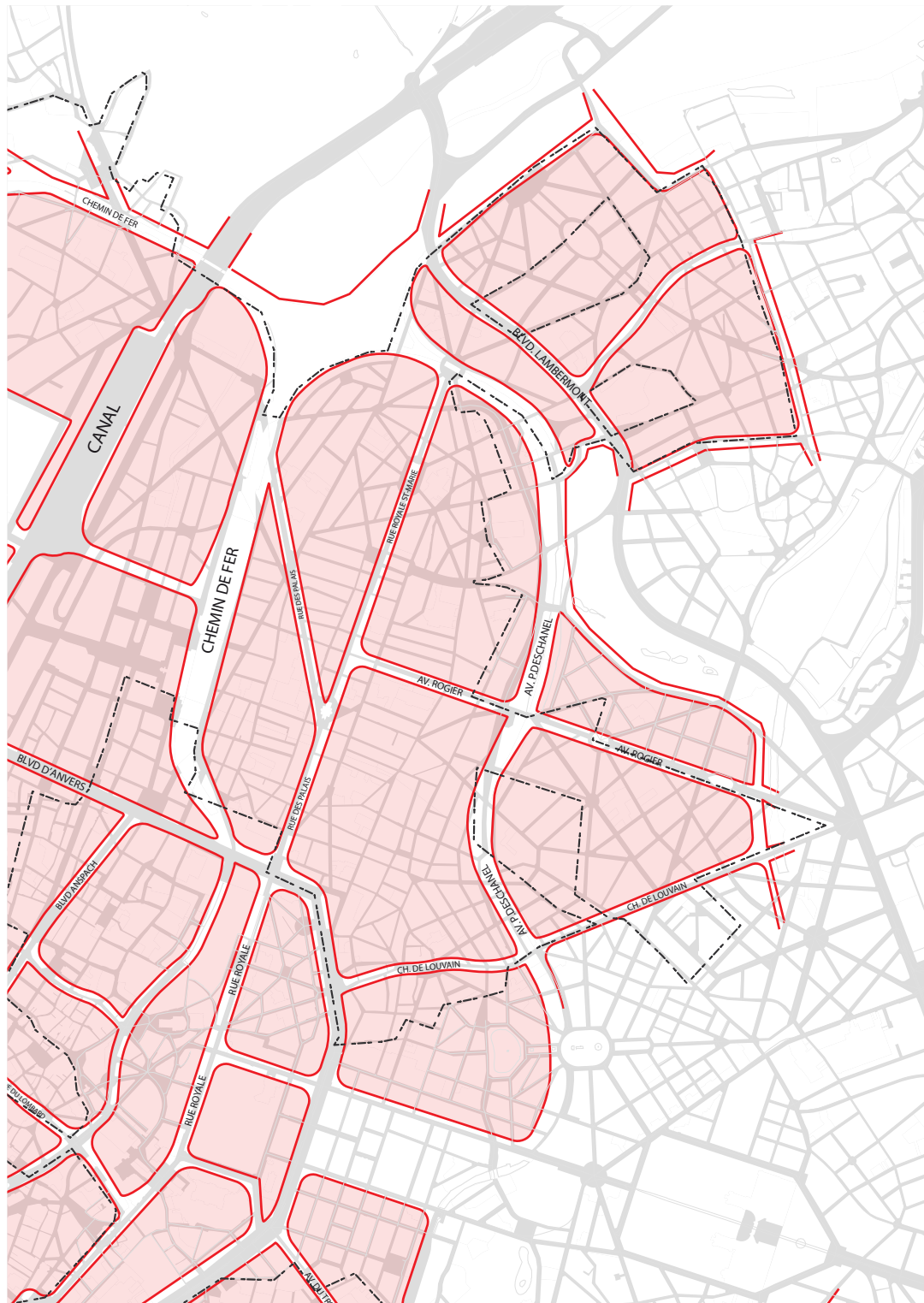
04



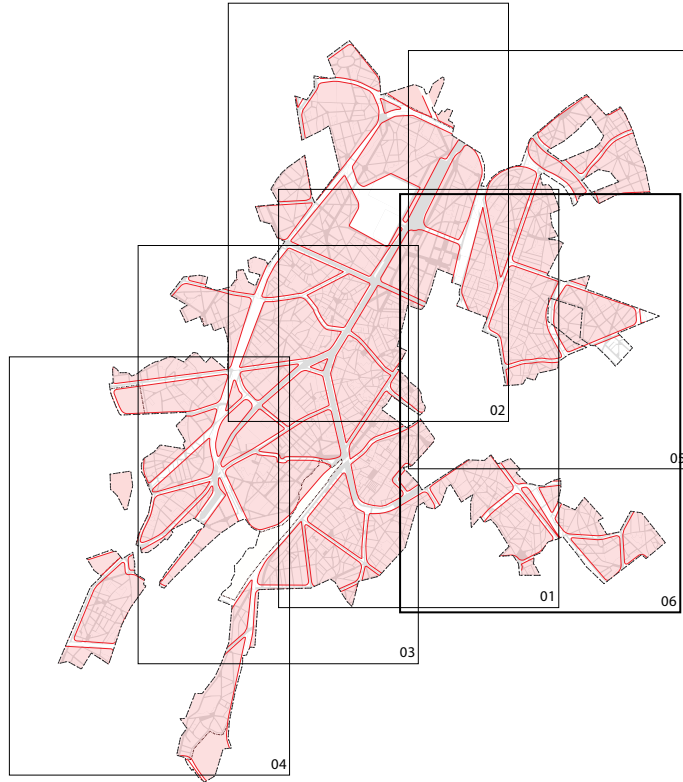


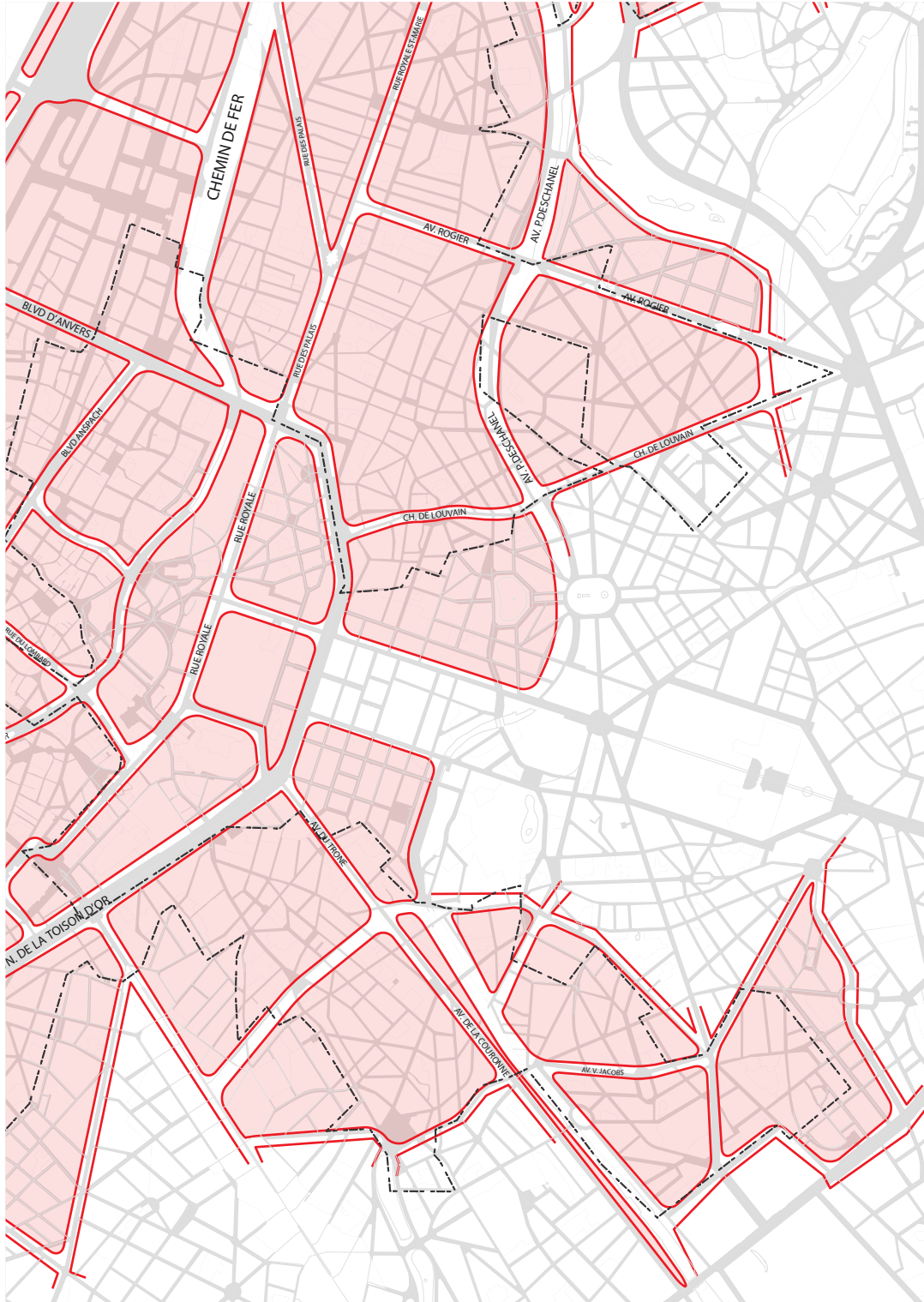
05





06





2.3

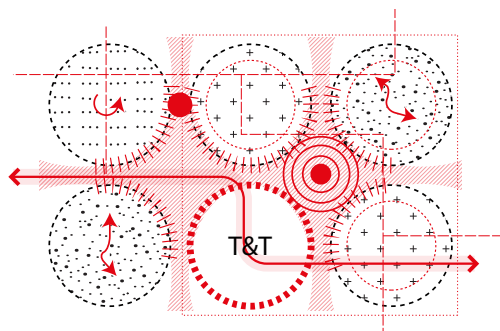
Logisch interventiekader

2.3.1

Inleiding

Het logisch interventiekader definieert een systematiek, gebaseerd op het feit dat men zich ofwel in morfologische wijken, ofwel hun randgebieden en hun interfaces bevindt ofwel in netwerken van openbare ruimten en vervoersnetwerken die de morfologische wijken onderling verbinden. Wat de operationaliteit betreft, verwijst het logisch kader naar de 'projectsituaties' in het laatste hoofdstuk en naar de kaart met de interventies (zie hoofdstuk 2.6 'Kaart').

De gewenste situatie volgt de logica van een poreus stadsweefsel in de nieuwe ZSR. Deze logica is gericht op het consolideren van morfologische wijken, het versterken/creëren van geconcentreerde of lineaire 'centraliteiten' binnen of aan de grenzen van morfologische wijken en op het vervagen van grenseffecten door zowel te werken aan aansluitingsmogelijkheden tussen morfologische wijken als aan de open interfaces tussen deze wijken.



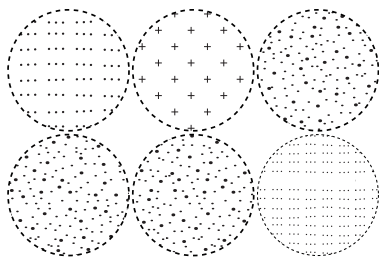
Het logische interventiekader is ontwikkeld om:

- de bestaande acties te versterken (zie 2.3.2) vooral met betrekking tot de polariteiten binnen een wijk, het werk aan megawoonblokken ...
- een antwoord te vinden op een aantal beperkingen die werden vastgesteld in het huidige kader van de DWC'S. Atlas C heeft een zeer positieve ontwikkeling van de DWC'S aangetoond die steeds meer gericht zijn op het werken aan stadsbreuken via acties in de openbare ruimte en niet alleen maar projecten in deelgebieden. Desondanks worden sommige situaties zelden of nooit aangepakt. Voorbeelden zijn de zogeheten 'regionale' interfaces tussen morfologische wijken (mobiliteitsinfrastructuur ...), grote braakliggende spoorwegterreinen, gemeentegrenzen ...

Overigens ligt ook een nauwkeurige categorisatie van de breuken en hun intensiteit aan de basis van deze voorstellen en de 'projectsituaties' in hoofdstuk 2.7.

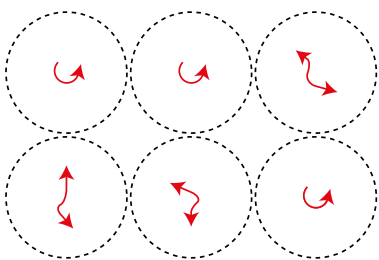
2.3.2 De morfologische wijken

- > De stadsweefels in hun verschillende vormen versterken



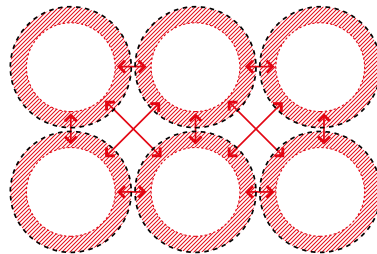
De fysieke interventies van het Richtplan zijn gericht op de consolidatie van het stadsweeffel in zijn verschillende vormen en bebouwingen. Deze interventielogica betreft zowel interventies met betrekking tot de consolidatie en structurering van stadsvormen als de inrichting van open ruimten.

- > Stadspolen creëren of versterken binnen morfologische wijken



Om een lokale stedenbouw te bevorderen, moeten lokale polen worden gecreëerd/versterkt in de morfologische wijken. Deze lokale polen kunnen op verschillende niveaus geactiveerd worden en kenmerken zich door een gezamenlijke aanwezigheid rond collectieve open ruimten, openbare voorzieningen, handelszaken of het openbaar vervoersnet.

- > De randgebieden opwaarderen tot overgangsruidten

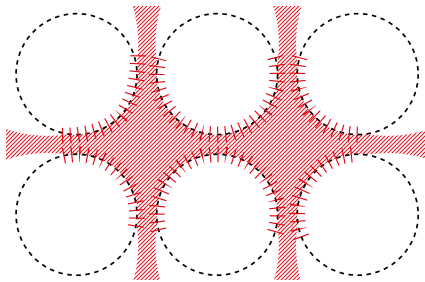


De bebouwde randgebieden van morfologische wijken vormen vaak 'harde korsten', een term die gebruikt wordt door planoloog M. Smet. De aansluitingen en porositeit tussen de wijken moet bevorderd worden door ook te werken aan deze dichtheid, vooral aan de hand van architectuurprogramma's die de morfologische wijken verbinden met hun omgeving.

2.3.3

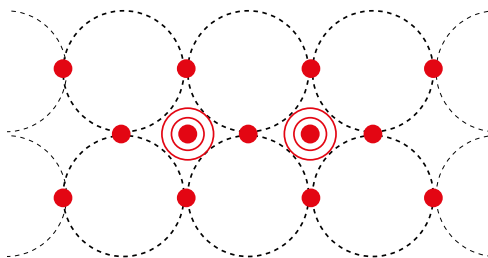
De interfaces

- > De capaciteit verhogen van onderling te verbinden overgangselementen



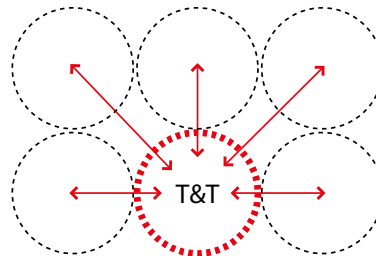
De capaciteit van ruimten die een schakel vormen tussen morfologische wijken, moet ontwikkeld worden, vooral door ze niet als breukelementen maar als verbindingselementen te beschouwen. Dit kan vooral verwezenlijkt worden door de aanleg van openbare ruimten die het wijkniveau verbinden met de vaak grootstedelijke schaal van de overgangselementen.

- > Morfologische wijken verbinden met de polen in de randgebieden



In het verlengde van de logica kunnen de schakels tussen morfologische wijken de vorm hebben van specifieke elementen, zoals bruggen, tunnels en andere vormen, zoals afdaken of haltes van het openbaar vervoer. Deze plaatselijke elementen kunnen op hun manier een verbinding vormen tussen verschillende wijken.

- > Grote breukgebieden bebouwen

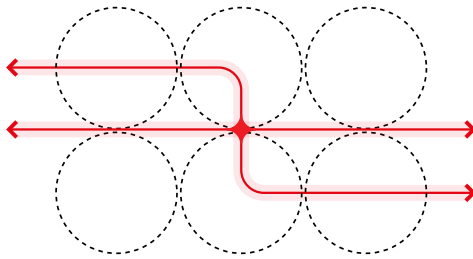


Grote braakgronden in de stad zijn per definitie elementen die voor een breuk zorgen tussen wijken. Door ze te bebouwen wordt deze specifieke toestand veranderd.

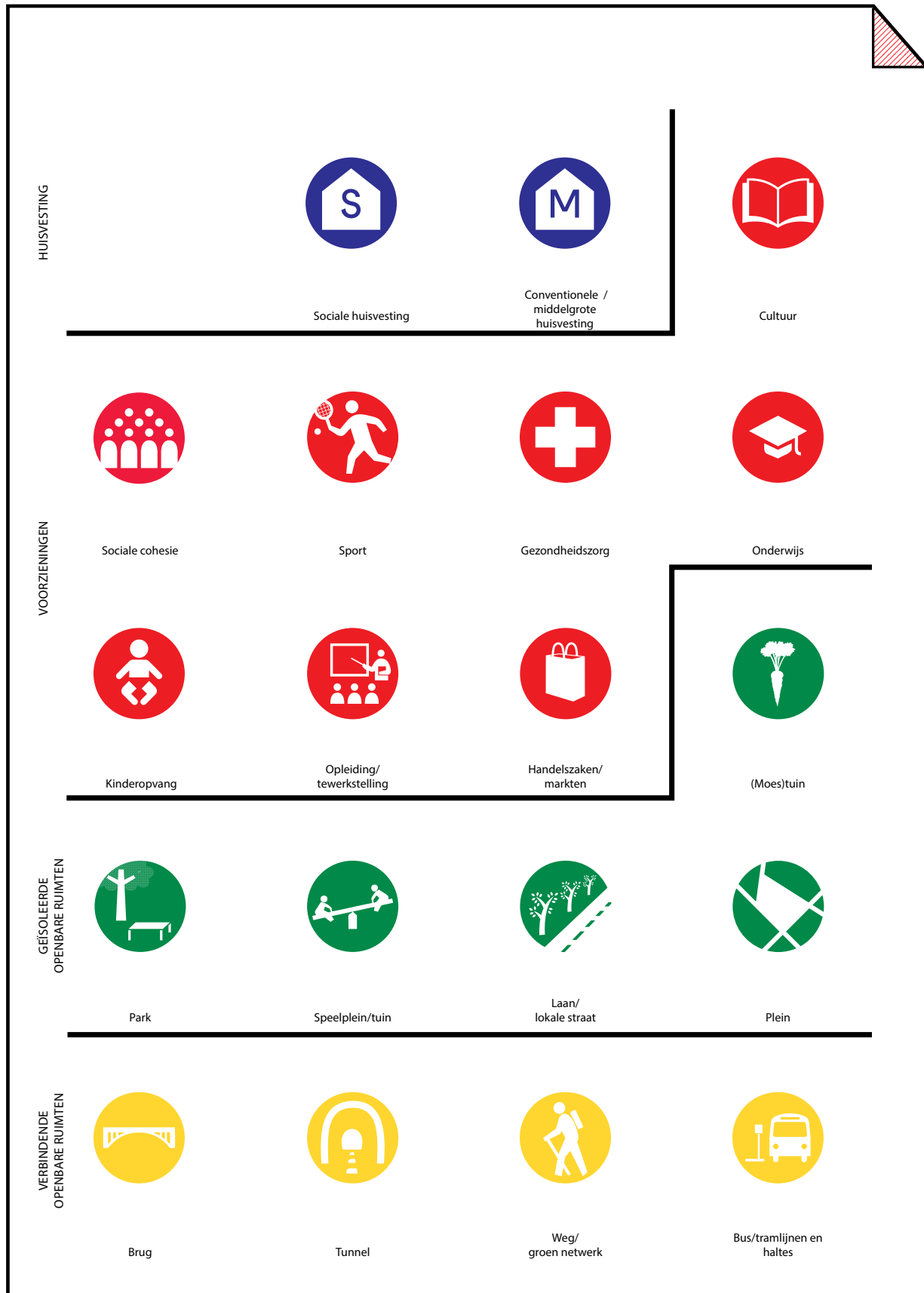
In dit verband is het belangrijk om de bebouwing van deze terreinen te beschouwen als een mogelijkheid om morfologische wijken onderling te verbinden. De definitie van nieuwe articulatievormen tussen deze nieuwe gebieden en de huidige wijken moet nog versterkt worden.

2.3.4 De netwerken

- > Aansluitingen en verbindingen tussen morfologische wijken verbeteren



De aansluitingen tussen wijken kunnen verbeterd worden door te werken volgens een logica van netwerken en verbindingen. Deze projectlogica kan ontwikkeld worden op basis van lineaire elementen die de verbindingen tussen de wijken bevorderen, zoals de netwerken voor zachte verplaatsingen, het bovengrondse openbaar vervoer enz.



2.4 Aangewende stadsprogramma's

2.4.1 Inleiding

In het kader van het Richtplan vormen de 'aangewende stedelijke programma's' fysieke objecten voor duurzame stadsvernieuwing. Deze programma's voldoen aan het doel van de versterking van de transversaliteit van de operaties voor stadsvernieuwing in het GPDO dat als volgt wordt uitgewerkt:

- de inspanningen voortzetten voor de productie van sociale en middenklassewoningen;
- het aanbod versterken van kwalitatieve openbare ruimten, door de 'buurtstad' te laten werken;
- rekening houden met het milieuthema in projecten voor stadsvernieuwing;
- voorrang geven aan voorzieningen voor kinderen en jongeren.

Vertaald in concrete/architecturale/stedelijke/ landschappelijke/infrastructurele projecten zijn het programma's, die gefinancierd en uitgevoerd worden met vernieuwde tools voor duurzame stadsvernieuwing.

Sommige aangewende stedelijke programma's stemmen grotendeels overeen met de programma's van het huidige stadsvernieuwingsbeleid. De meeste van deze stedelijke programma's kan men vergelijken met een soort stedelijke acupunctuur, 'de stad repareren'. Het Richtplan vergroot deze schaal omdat het ervan uitgaat dat men bij het ontwerp van alle gemobiliseerde programma's ook rekening moet houden met het bovenlokale niveau. De overwogen schaalvergroting beantwoordt aan een van de conclusies van Atlas 'B' en 'C', die de behoefte aan een schaal-sprong hebben duidelijk gemaakt door

te werken aan de verbindingen tussen wijken en de in te voeren stedelijke programma's.

Er zijn vier aangewende, en bij uitbreiding financierbare stedelijke programma's:

- projecten m.b.t. het renoveren of bouwen van woningen;
- projecten m.b.t. het renoveren of bouwen van voorzieningen;
- projecten m.b.t. het creëren of herinrichten van geïsoleerde ruimten;
- projecten m.b.t. het creëren of herinrichten van verbindende ruimten.

Deze programma's worden als individuele programma's of als gecombineerde programma's in 'geplande projectsituaties' gepresenteerd (zie hoofdstuk 2.7).

2.4.2

Huisvesting



Sociale huis-
vesting



Gelijkgestelde/
woningen
huisvesting

Huisvestingsprojecten zijn projecten met betrekking tot sociale (of gelijkgestelde) huisvesting en middelgrote woningen. Deze programma's worden gemobiliseerd in het kader van de stadsaansluiting en het Richtplan stelt voor de projecten uit te voeren in een betekenisvolle omvang, zoals een huizenblok of een nieuwe wijk.

2.4.3

Voorzieningen



cultuur



sociale cohesie



sport



gezondheidszorg



onderwijs



kinderopvang



opleiding /
tewerkstelling



handelszaken /
markt

De projecten hebben betrekking op de bovenstaande categorieën voorzieningen. Dit zijn de huidige stadsvernieuwingsprogramma's, maar uitgebreid tot het onderwijs. Dit zijn vooral de onderwijsinstellingen die de komende jaren gebouwd moeten worden als instrument van stadsvernieuwing. De uitbreiding van de voorzieningen in het kader van dergelijke programma's doet vragen rijzen, omdat zowel de infrastructuur als de pedagogie van het onderwijs tot de communautaire bevoegdheden hoort. Toch zijn de gemeenten vaak operationele actoren van schoolprojecten en kunnen ze op hun niveau programma's uitvoeren in het kader van 'stadsvernieuwing'. Een schaalvergroting is ook mogelijk door het lokale niveau van het project aan te vullen met het bovenlokale, wijkoverstijgende niveau. Dit is al aan de orde in de lopende EFRO-projecten en moet worden uitgebreid naar andere programma's.

2.4.4

Geïsoleerde
openbare ruimten

(moes(tuin))



park



speeltuin / plein

laan/
lokale straat

plein

Geïsoleerde openbare ruimten zijn openbare ruimten waarin de verblijfs-functie voorrang heeft op de verkeers- en transitfunctie. Typische voorbeelden zijn pleinen, straten, parken en wijk-tuinen (of moestuinen). Het Richtplan breidt deze ruimten uit door er be-paalde lanen en boulevards aan toe te voegen, waarvan de inrichting duidelijke voordelen voor stadsvernieuwing biedt voor de aangrenzende wijken (bv. de Poincarélaan - Slachthuislaan) ... Ook wordt een schaaluitbreiding voorgesteld voor de vijf geïdentificeerde program-ma's. De projecten in deze openbare ruimten hebben ofwel betrekking op hun creatie of hun herinrichting, of op specifieke projecten zoals de 'creatie van straatmeubilair' of een 'tijdelijke interventie'.

2.4.5

Verbindende
openbare ruimten

brug



tunnel

weg /
groen netwerkBus / tramlijnen
en haltes

Verbindende openbare ruimten zijn openbare ruimten waar de doorgangs-, transit- en verbindingfunctie overheerst. Het zijn bijvoorbeeld stadsobjecten zo-als bruggen en tunnels. De voetgangers- en groene netwerken maken ook deel uit van deze programma's. Het actieterrein van de duurzame stadsvernieuwing kan uitgebreid worden door in deze catego-rie de bus- en tramlijnen en -haltes op te nemen, in de zin van de versterking van de partnerships tussen publieke acto-ren, zoals vermeld in het GPDO. Al deze elementen moeten worden be-keken in het licht van hun 'topologische dikte', dat wil zeggen hun bebouwings-dichtheid

2.5

Vernieuwde tools

2.5.1

Inleiding

In dit deel van het Richtplan stellen we nieuwe tools voor die gebruikt moeten worden als aanvulling op de bestaande tools, en vooral het Duurzaam Wijkcontract (DWC).

Er zijn vijf tools (het Operationeel Richtschema, het Duurzaam Bouwblokcontract, het Contract voor een Duurzame ascontract, de Wijkoverstijgende Voorzieningen, het Multicommunaal Duurzaam Wijkcontract), die beantwoorden aan verschillende bevindingen in de

analyse van het Richtplan.

Deze analyse bestaat uit drie atlassen (een sociaalgeografische en een ruimtelijke atlas en een atlas van de publieke actoren actief op het gebied van Stadsvernieuwing).

Enkele duidelijke bevindingen in deze atlassen waren al bekend bij de DSV en hebben de wil gevoed om dit Richtplan uit te voeren.

De volgende tabel geeft een korte samenvatting van de belangrijkste bevindingen en problemen en hoe de nieuwe tools hier een antwoord op geven:

Uitdagingen	Antwoorden van het Richtplan
Men constateerde dat de DWC'S een probleem hadden met de randgebieden tussen wijken en de grote stadsbreuken, en wel om verschillende redenen: - ligging in of tussen meerdere gemeenten; - grote lanen of infrastructuur, regionale gebieden, die beheerd worden door regionale (Mobiël Brussel en de MIVB) of federale infrastructuurbeheerders (Infrabel). Deze actoren zijn zelf gebonden door meerjarige beheerscontracten en hebben een sectorale actielogica die vaak afwijkt van die van de stadsvernieuwing.	Het Operationeel Richtschema, het Contract voor een Duurzame ascontract (DAC) en het Multicommunaal DWC geven mogelijke antwoorden aan: het Operationeel Richtschema door het stadsvernieuwingbeleid een middellange-termijnvisie te bieden die een principeverbintenis mogelijk maakt met de infrastructuurbeheerders, die in overeenstemming is met hun eigen programma. Het Contract voor een Duurzame ascontract (DAC voor wat betreft de 'contractualisering' van de samenwerking tussen de DSV en de infrastructuurbeheerders. Het Multicommunaal DWC moedigt ten slotte, zoals zijn naam al doet vermoeden, de samenwerking aan tussen de verschillende gemeenten in een stadsgebied dat ze met elkaar delen.

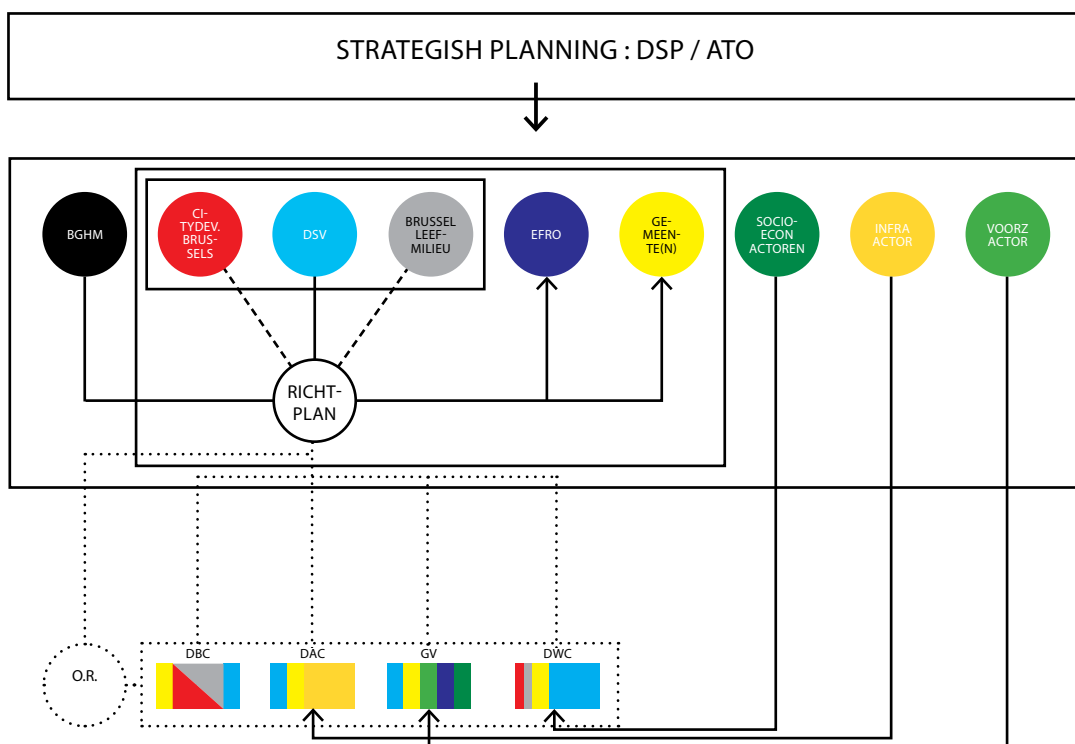
De huidige huisvestingsactiviteiten zijn vooral kleine renovaties van het gemeentebestand. Dit bestand is nu grotendeels gerenoveerd. CITYDEV.BRUSSELS is als openbare operator in staat om grotere projecten te dragen, maar wordt zelden betrokken bij de DWC'S. Overigens speelt de stadsvernieuwing nauwelijks een rol in de regionale sociale huisvesting.	Het Duurzame Bouwblokcontract (DBC) bevestigt in grote mate de rol van CITYDEV.BRUSSELS in een model van een meer geïntegreerd stadsvernieuwingbeleid. Het biedt de BGHM/OVM'S tevens de mogelijkheid om het stadsvernieuwingproces op te nemen in gezamenlijke CITYDEV.BRUSSELS/BGHM-OVM-projecten.
Sommige wijken of groepen wijken hebben verschillende stadsvernieuwingprojecten ondergaan zonder dat ze hun situatie aanzienlijk hebben zien verbeteren. Tegelijk blijkt dat de DWC's, hoewel ze een wijkproject voorstellen, moeite hebben om aan te sluiten op een ruimere stedenbouwkundige visie. Deze visie zou voor meer samenhang kunnen zorgen tussen de contracten onderling en met andere stadsprogramma's. Volgens veel betrokkenen is deze visie er niet (zie Atlas B).	Het Operationeel Richtschema positioneert zich als een intermediair tussen de plannen van de regionale planning (GPDO, Kanaalplan) en de perimeters van concrete projecten (DWC). Het biedt dus een visie die meer samenhang kan brengen in de stadsvernieuwingprojecten, een grondstrategie kan opstellen en tegelijk de basis kan leggen voor besprekingen met de sectorale regionale actoren (zoals Mobiel Brussel of Leefmilieu Brussel wiens groene netwerk is opgenomen in het GPDO). Bovendien volgt het het principe van de concentratie van gewestelijke actiemiddelen in specifieke en bijzonder moeilijke zones.
Momenteel moeten sommige actoren waaronder Beliris projecten dragen die geen optimaal gebruik van hun competenties vertegenwoordigen.	Over het algemeen is de werking van Beliris toegespitst op grote projecten en vooral infrastructuurprojecten via Contracten voor een Duurzame ascontract (DAC's).
Er is een onverenigbaarheid tussen de korte looptijd van de DWC's en de langere looptijd van een grondbeleid. Doordat ze niet op elkaar zijn afgestemd, wordt de actie van de DSV met betrekking tot de grote postindustriële huizenblokken, die opnieuw geconfigureerd moeten worden, gecompliceerder.	Het Operationeel Richtschema (OR) is een instrument dat ook gebruikt wordt om een grondbeleid te ontwikkelen (onderhandse aankoop, voorkoop, onteigening) geleid door CITYDEV.BRUSSELS EN DE REGIONALE VASTGOEDOPERATOR. Deze activering van de grondtools door deze regionale actoren vormt een aanvulling op de actie van de operatoren voor ruimtelijke ordening. Het DBC wordt vervolgens opgestart om de huizenblokken opnieuw te configureren en hun porositeit te verbeteren.
De door de DSV gefinancierde openbare voorzieningen zijn tegenwoordig wijkvoorzieningen die onder de gemeentelijke bevoegdheden vallen. De institutionele verdeling van bevoegdheden tussen gewesten en gemeenschappen bemoeilijkt de regionale interventie op een reeks van Wijkoverstijgende gemeenschapsvoorzieningen, zelfs al nemen ze actief deel aan de ontsluiting van de wijken.	De tool 'Wijkoverstijgende Voorzieningen' biedt samenwerkingsmogelijkheden tussen regionale en gemeenschapsinstanties.

In het onderstaande diagram wordt de configuratie van de tools en actoren weergegeven, zoals voorgesteld in het Richtplan. Er is een basiskern van actoren samengesteld, die bestaat uit de DSV, de gemeenten, CITYDEV.BRUSSELS, Leefmilieu Brussel, EFRO en in tweede instantie de BGHM. De actoren van de stadsvernieuwing maken deel uit van de hiërarchie van de gewestelijke strategische planning van het ATO en de DSP.

Het Richtplan stelt met name via het Operationeel Richtschema een grondaankoopstrategie op voor de huisvestingsactoren: BGHM en CITYDEV.BRUSSELS. Een van de doelstellingen van de nieuwe tools is om ook publieke partnerships te stimuleren rond wijkvernieuwing. De ZSV is de actiepérimeter van de stadsvernieuwing waartoe de verschillende bestaande tools behoren en waaraan voortdurend nieuwe tools toegevoegd worden. De DAC's, DBC's en WV's kaderen op de eerste plaats in de perimeters van de Operationele Richtschema's, maar de uitvoeringsdynamiek van het Richtplan kan ook andere actiemogelijkheden

voor deze nieuwe tools voorzien. Verderop in dit hoofdstuk wordt elk instrument gedetailleerd uitgelegd. Naargelang de specifieke kenmerken van elk instrument worden de verschillende punten toegelicht.

Dit schema toont het globale kader van de ruimtelijke ordening waarin het beleid voor stadsvernieuwing kadert, in het kader van de strategische planning. In dit verband merken we op dat het GPDO voorziet in de toekomstige reconfiguratie van alle actoren inzake ruimtelijke ordening. De actoren zullen gegroepeerd worden in twee Platformen (een eerste gericht op planning en monitoring, een tweede op de uitvoering en follow-up van stadsprojecten). De samenwerking en het partnership met het territoriale platform is nu reeds voorzien in het GPDO met betrekking tot de participatie, de strategische planning, alsook het luik aankopen en vastgoedmonitoring. De concrete modaliteiten van deze interacties zullen worden bepaald bij hun uitvoering. Verder in de tekst wordt, ongeacht een toekomstige reorganisatie van de actoren, uitgegaan van de huidige configuratie van de actoren inzake ruimtelijke ordening. Het Richtplan zal aangepast worden aan de herstructurering van de actoren voorzien in het ontwerp van het GPDO.



NIEUWE TOOLS

2.5.2 Operationeel Richtschema voor een (prioritaire) wijk

De rol van het Operationeel Richtschema in het Richtplan en de stadsvernieuwing

Het idee om sommige wijken in de ZSV aan te pakken met een Operationeel Richtschema berust op meerdere operationele pistes:

Coördinatie

Door op een termijn langer dan die van de DWC's de stedenbouwkundige lijnen te schetsen voor de stadsvernieuwing van bepaalde bijzonder kwetsbare wijken, vergemakkelijkt het Operationeel Richtschema coördinatiemogelijkheden tussen de actoren inzake ruimtelijke ordening en de andere gewestelijke sectorale actoren. Met dat doel voor ogen worden de verschillende Operationele Richtschema's in het GPDO ingeschreven en worden de schema's zelf aangenomen door de Regering. Zo zullen de sectorale actoren kunnen bijdragen tot operaties voor stadsvernieuwing door nieuwe centrale plaatsen, stedelijke verbindingen en overbruggingen van fysieke breuken tussen wijken te realiseren.

Actief grondbeleid

Het Operationeel Richtschema voorziet in een perimeter met een actief grondbeleid. Dit bestaat uit een vastgoedmonitoring, strategische aankopen, de mogelijke invoering van onteigeningsperiodes enz. Deze perimeter is ook een voorkeuperimeter. Op termijn, en zoals voorzien in het GPDO, zal de grondactie gevoerd door de stadsvernieuwing een aanvulling vormen op en gecoördineerd zijn met die van het operationeel territoriaal Platform.

Concentratie van de middelen voor stadsvernieuwing

De Operationele Richtschema's worden ontwikkeld in perimeters met een concentratie van sociaaleconomische problemen en/of belangrijke ontsluitingsvraagstukken. Dit rechtvaardigt prioritering van financiële middelen in deze gebieden, waarbij men ook rekening houdt met budgettaire beperkingen in de komende jaren.

Coördinatie + samenwerking met de gemeenten

Het Operationeel Richtschema betreft de gemeenten bij de voorbereiding, het beheer en de follow-up ervan. Elke perimeter heeft overigens betrekking op meerdere gemeenten. Dit leidt tot een nieuwe, meer structurele samenwerking met de gemeenten.

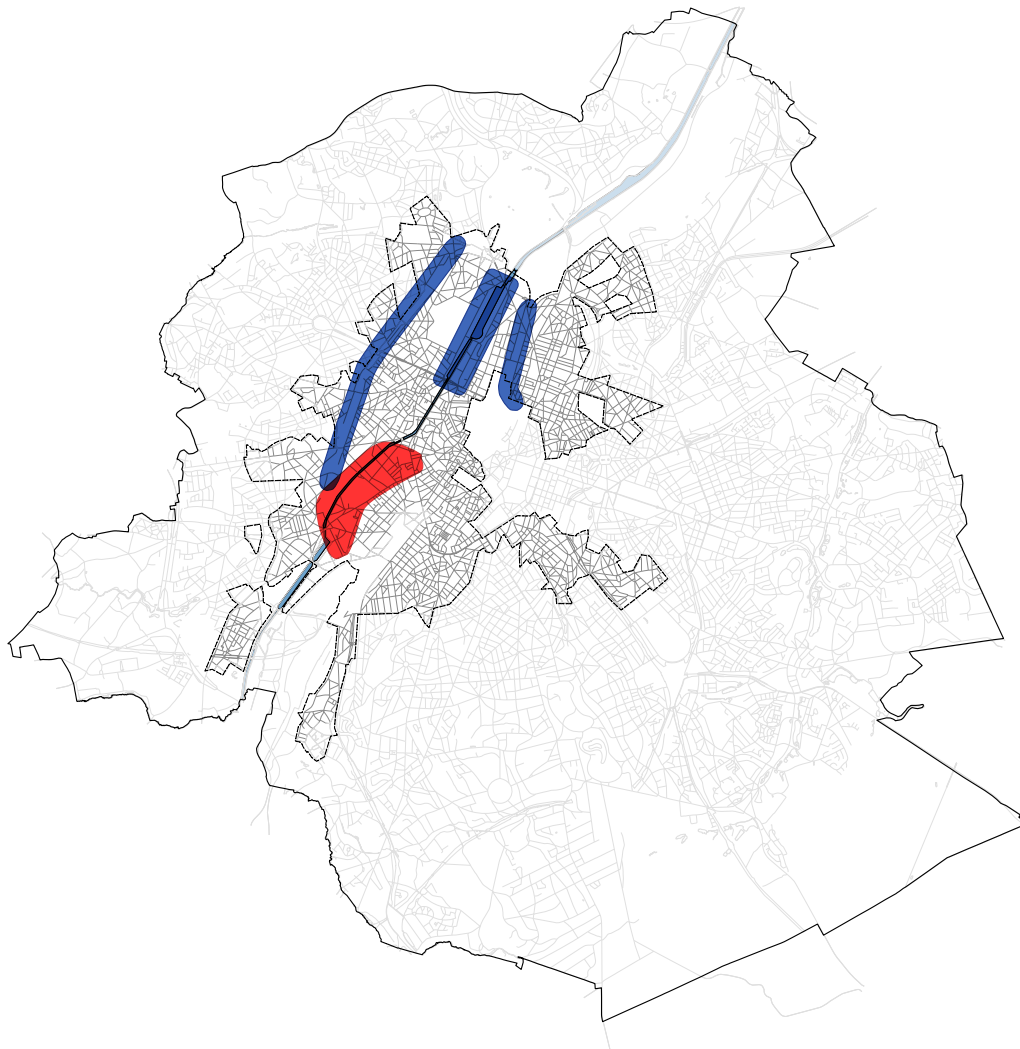
Welke perimeters voor het Operationeel Richtschema?

Gezien de filosofie van het Operationeel Richtschema (concentratie van middelen in de meest vervallen wijken) en de resultaten van de sociaalgeografische en ruimtelijke atlanten, werden thans 4 perimeters voor het Operationeel Richtschema vastgesteld:

- Kanaal-Vergotedok;
- Kuregem;
- Omgeving van de noordelijke ingang van de Noord-Zuid-verbinding;
- Omgeving van lijn 28.

Elk van deze gebieden wordt gekenmerkt door grote infrastructuurbreuken die zeer sterk bijdragen aan hun isolement.

Twee perimeters werden bestudeerd (Kuregem en Lijn 28).



Kaart met de vier gebieden van het Operationeel Richtschema. In het rood de perimeter van het Operationeel Richtschema 'Kuregem'. In het blauw de drie andere perimeters.

Rechtsgrond

Het Operationeel Richtschema is niet gebaseerd op een rechtsgrondslag die werd omgezet in de Ordonnantie houdende de Stadsvernieuwing. Toch zijn de perimeters van het Operationeel Richtschema opgenomen in de cartografie van het GPDO. Ook de principes van de concentratie van middelen en de versterking van de partnerships tussen de betrokken publieke actoren zijn opgenomen in de tekst van het GPDO. Het Operationeel Richtschema verschilt ook

van de plannen en tools voor ruimtelijke ordening. Het heeft niet de juridische waarde van een regelgevend document zoals het GBP of BBP, en door zijn meer operationele en pragmatische karakter onderscheidt het zich ook van de Richtschema's van de hefboomgebieden. Het Operationeel Richtschema van Kuregem is de omzetting in de praktijk van de strategische en operationele mogelijkheden die vastgesteld werden in het kader van het Kanaalplan, in het bijzonder wat betreft de voorstellen in de testvelden, goedgekeurd door de regering

van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De actoren

De volgende actoren spelen een belangrijke rol bij de uitvoering van het Operationeel Richtschema.

DSP EN ATO

Met hun ervaring in de planning en het beheer van grote stadsprojecten, kunnen het ATO en de DSP helpen met het beheer van het Operationeel Richtschema:

- tussentijdse bijsturing van het Richtplan/ Operationeel Richtschema;
- integratie met andere plannen/ Operationele Richtschema's/Richtschema's in de perimeter;
- burgerparticipatie in samenwerking met de gemeenten (via de nieuwe functie 'expertisecentrum inzake burgerparticipatie' zoals beoogd in het GPDO);
- proactief toezicht op en monitoring van de wijken;
- begeleiding van de gemeenten met opstelling en uitvoering van hun projecten.

DSV

De DSV coördineert en financiert de uitvoering en follow-up van het Operationeel Richtschema. Dit houdt in:

- de budgettaire en administratieve coördinatie tussen het Operationeel Richtschema en de projecten (DBC'S, DWC'S, DAC'S enz.);
- het partnership met CITYDEV.BRUSSELS als operator en koper van strategische terreinen/gebouwen in de perimeters;
- het organiseren (samen met het ATO) van de participatie van de publieke actoren: de gemeenten, CITYDEV.BRUSSELS, de GIMB, de BGHM, Mobiel Brussel enz.

CITYDEV.BRUSSELS + gewestelijke vastgoedoperator

Onder het Operationeel Richtschema hebben CITYDEV.BRUSSELS en eventueel ook Leefmilieu Brussel de zorg voor het grondbeleid:

- opsporen van aankoopmogelijkheden;
- onderhandelen met de eigenaars;
- uitvoeren van aankoopprocedures.
- uitvoeren van de eventuele aankopen en/of onteigeningen.

BGHM

De BGHM is betrokken bij de ontwikkeling en het beheer van het Operationeel Richtschema om projectmogelijkheden te vinden:

- onafhankelijke projecten in het kader van het huisvestingsplan;
- projecten die deel uitmaken van een DBC of ander project.

Mobiel Brussel + Beliris

Mobiel Brussel (in coördinatie met de MIVB) en Beliris zijn betrokken bij de ontwikkeling en het beheer van het Operationeel Richtschema om te zorgen voor de coördinatie met hun infrastructuurprojecten (fasering, ontwikkeling, uitvoering):

- zoeken naar mogelijkheden voor DAC'S;
- coördinatie tussen onafhankelijke projecten en projecten van het Operationeel Richtschema;
- verbindingspersoon naar andere actoren van de mobiliteit en infrastructuur (Infrabel, MIVB, De Lijn, TEC enz.).

Gemeenten

De rol van de gemeenten vloeit voort uit hun lokale kennis en hun expertise op het gebied van het gemeenschapsbeleid en past in de doelstellingen voor de versterking van de relatie met de lokale overheden zoals uiteengezet in het GPDO:

- deelname aan de ontwikkeling en follow-up van het Operationeel Richtschema om er hun lokale beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, beheer van de openbare ruimte, veiligheid enz. in op te nemen.
- zoeken naar projectmogelijkheden (in het kader van een DWC, DBC of DAC);
- ontwikkeling van projecten waarvoor een investering en/of het beheer door de gemeenschapsinstellingen nodig is: scholen, kinderopvang enz.
- integratie van hun lokale beleid en terreinkennis in de Operationele Richtschema's (en vice versa).

Planning & fasering

De perimeter van een Operationeel Richtschema omvat een veelheid van projecten met elk een ander plannings- en faseringspotentieel:

De directieve fasering

Voor sommige projecten kunnen de DSV en het ATO in overleg met de gemeenten en CITYDEV.BRUSSELS zonder al te veel moeilijkheden evalueren en beslissen wanneer en hoe deze projecten zullen worden uitgevoerd: projecten op openbare terreinen, projecten in het publieke domein, kleine projecten, ontginningen enz.

De opportunistische fasering

De operationele schema's identificeren projectmogelijkheden die onder een directieve fasering vallen en die worden aangevuld door stedenbouwkundige intenties en grote lijnen. De vertaling in concrete projecten van deze intenties hangt af van grondmogelijkheden (mogelijkheden tot aankopen, partnerships). De regelmatige follow-up van de grondtransacties in de perimeters (toezicht door Citydev) moet het mogelijk maken om het grondpotentieel en de bijbehorende uitvoeringsmogelijkheden

te ontdekken, om deze projecten in de begrotingen te kunnen inschrijven.

De geïnduceerde fasering

Deze geldt voornamelijk ten aanzien van sectorale actoren. Op basis van het Operationele Richtschema wordt van bij het begin een discussie gevoerd tussen enerzijds de DSP/het ATO en de DSV, en anderzijds, de sectorale actoren (Mobiël Brussel, BGHM ...) om te anticiperen op mogelijke partnerships en gemeenschappelijke projecten. Operationele Richtschema zou het mogelijk moeten maken om acties voor stadsvernieuwing te dragen op middellange tot lange termijn, in overeenstemming met die van de andere sectorale actoren waarvan de acties gepland zijn in de beheerscontracten of de meerjarenprogramma's.

Dit alles leidt dus tot een planning met verschillende tijdschema's:

Lange looptijd

Het Operationeel Richtschema stelt de uitvoeringstermijn vast. Deze termijn varieert naar gelang de complexiteit en omvang van het Operationeel Richtschema, maar een periode van 10 jaar lijkt realistisch voor de uitvoering van de Operationele Richtschema's.

Mid-term

Hoewel het niet erg relevant is om voor alle operaties en projecten al een tijdschema op te stellen, kan de stuurgroep een doel vaststellen voor de projecten die hij halverwege gerealiseerd wil hebben. Zodoende kan men werkprioriteiten vaststellen en strategische acquisities plannen.

3 jaar

Voor projecten met een onmiddellijke operationaliteit die zijn vastgelegd in een DWC, DBC of DAC, kan een korter tijdschema (3-4 jaar) worden vastgesteld.

Coördinatie

De coördinatie van het Operationeel Richtschema gebeurt op drie niveaus:

Dagelijks beheer

Het dagelijkse beheer kan gebeuren door twee beheerders (1 DSV + 1 ATO). Deze groep voor het dagelijkse beheer wordt geleid door de projectmanager van de DSV en komt minstens 1 keer om de twee maanden bijeen en indien nodig vaker. Ze volgen nauwkeurig en proactief de voortgang van alle projecten en de tegengekomen problemen en werken aan oplossingen. Deze dagelijkse leiding coördineert permanent met de cel 'Strategische aankopen' van CITYDEV.BRUSSELS.

Administratieve werkgroep

In de administratieve werkgroep zitten de overheden die betrokken zijn bij het Operationeel Richtschema: DSV, ATO, gemeenten, CITYDEV.BRUSSELS, Leefmilieu Brussel, Mobiel Brussel, de OVM'S enz. Deze werkgroep komt ± 2 keer per jaar bijeen met het dagelijks beheer om de status van de projecten, de taakverdeling enz. te bespreken. Naar gelang de projecten (contracten) kan de werkgroep worden onderverdeeld in verschillende subgroepen. Deze werkgroep kan ook worden onderverdeeld in thematische werkgroepen (bv. huisvesting, groen netwerk, WIV, enz.)

Politieke werkgroep

De politieke werkgroep wordt gezamenlijk voorgezeten door de minister van Ruimtelijke ordening en de minister van Stadsvernieuwing. Deze groep bestaat bovendien uit de andere betrokken ministers, de burgemeesters van de betrokken gemeenten en/of de wethouder(s) verantwoordelijk voor stadsvernieuwing. De groep vergadert een keer per jaar met de administratieve werkgroep om strategische beslis-

singen te nemen.

Continue monitoring en actualisering

Voor een planning op middellange termijn met een deels opportunistische fasering is een permanente monitoring nodig, evenals een tussentijdse aanpassing van de financiële tabellen. Ook zou het nuttig zijn om het Operationeel Richtschema te actualiseren naar gelang nieuwe mogelijkheden en verschuivingen.

Vastgoedmonitoring

De vastgoedmonitoring gebeurt door CITYDEV.BRUSSELS in het kader van zijn rol van operator voor stadsvernieuwing. Dit houdt verschillende aspecten in:

- informele monitoring: de projectverantwoordelijke bij CITYDEV.BRUSSELS houdt zich op de hoogte van de aankoopmogelijkheden in de perimeter, legt contacten en onderhandelt met de eigenaren, volgt de prijsontwikkeling en de private en publieke ontwikkelingsprojecten enz.
- perimeters van voorkoop: bepaalde als interessant of strategisch beschouwde gebieden worden opgenomen in een perimeter van voorkoop ten voordele van CITYDEV.BRUSSELS (eventueel ook van de gemeenten, de OCMW'S, Leefmilieu Brussel en/of OVM'S). Deze perimeters zijn breed genoeg (om speculatie te voorkomen) en klein genoeg (om naar behoren beheerd te kunnen worden).
- onteigeningsperimeters: voor sommige projecten die als essentieel en met aangetoond publiek belang worden beschouwd, kunnen onteigeningen worden uitgevoerd met inachtneming van het wettelijk kader van dit instrument en de juridische risico's die ze inhouden (openbaar

belang, hoogdringendheid). Om deze vastgoedmonitoring goed uit te voeren moet CITYDEV.BRUSSELS over een aankoopbudget beschikken om kansen aan te grijpen. Dit budget kan worden vastgesteld op jaarbasis. De hoogte wordt jaarlijks vastgesteld op basis van de planning en follow-up van het Operationeel Richtschema.

2.5.3 Het Duurzaam Bouwblokcontract

Principes van het Duurzaam Bouwblokcontract (DBC)

Het Duurzaam Bouwblokcontract is gebaseerd op de volgende principes:

Concentratie

Duurzame Wijkcontracten (DWC'S) bevatten al een aanpak om middelen te concentreren binnen een kleinere perimeter dan in het verleden. Doel is om de zichtbaarheid en de impact van de actie te vergroten. Het idee van de Duurzame Bouwblokcontracten versterkt deze aanpak nog door een specifiek instrument te creëren voor projecten voor de grondige reconfiguratie van bouwblokken, in lijn met de ruimtelijke krachtlijnen van het Richtplan en de Operationele Richtschema's.

Globale operator

Voor de uitvoering van het DBC is de investering nodig van een globale operator die het project draagt. Met behulp van een strategische aankooplogica die deel uitmaakt van een strategie voor stadsvernieuwing, en door een verhoging van de kwaliteit van de projecten, leidt CITYDEV.BRUSSELS strategische voorbeeldprojecten met de bedoeling hefboomeffecten te creëren ten behoeve van stadsvernieuwing en -ontwikkeling. De projecten die door de planoloog worden geleid, zijn multifunctioneel en bevatten huisvesting, economische activiteiten in al hun vormen en openbare voorzieningen. Hoewel CITYDEV.BRUSSELS door haar huidige acties in grote projecten voor stadsvernieuwing een bevoorrechte partner van de DBC'S lijkt, blijven ze natuurlijk open voor andere publieke projectdragers (MVG, gemeenten, OCMW enz.).

Complexiteit

De concentratie van de middelen in een kleine perimeter kan de taak complexer maken en stelt het project bloot aan de risico's van operationalisering. In vergelijking met een DWC dat manoeuvreer-ruimte heeft via reserveprojecten, is een huizenblokproject inderdaad onderhevig aan verschillende harde factoren die een variabiliteit in de duur van de projecten met zich meebrengen.

Variabiliteit

De behoefte aan subsidies voor een inrichtingsproject van een huizenblok kan sterk variëren, afhankelijk van het project (programma, omvang van het project, factoren zoals sanering enz.). In tegenstelling tot een DWC, dat voor elk contract hetzelfde budget heeft, variëren de budgetten voor DBC's van het ene contract tot het andere.

Acquisitie

De verschillende verwervingsfasen van de grond die nodig is voor de uitvoering van een DBC, worden uitgevoerd door CITYDEV.BRUSSELS voorafgaand aan de start van het DBC zelf.

Vanuit dit oogpunt is het DBC een soort synthese tussen de bestaande activiteiten van GOMB op het gebied van stadsvernieuwing, het DWC en het beheer van stadsprojecten door het ATO.

Het onderwerp van het Duurzame Bouwblokcontract

het DBC heeft betrekking op een project dat door een duidelijk geïdentificeerde actor of groep van actoren uitgevoerd wordt op een geheel van gronden.

Openbare gronden

Het Bouwblokcontract omvat de openbare gronden die specifiek worden aangekocht voor een DBC (door CITYDEV.

BRUSSELS), of die reeds in de portefeuille zitten van een (gemeentelijke of gewestelijke) openbare actor.

Poreuze stad

Het is de bedoeling om voornamelijk grote huizenblokken te herstructureren en erin betaalbare kwaliteitswoningen, een kwaliteitsvolle openbare ruimte en nieuwe economische en openbare functies te integreren.

Aanvullen

Dit project kan aangevuld worden met enkele kleine acties in verband met de openbare ruimte rond het huizenblok en de kankers in de directe omgeving.

Duurzame ontwikkeling

Het is wenselijk om het project te begeleiden in een streven naar duurzame ontwikkeling, niet alleen door de integratie van energie- en technische criteria, maar ook door middel van participatieve acties en projecten die zich richten op sociale cohesie.

Openbare functies

Het DBC kan openbare functies integreren in de eerste betekenis van de term. Het heeft ook tot doel stedenbouwkundig geïntegreerde sociale of conventionele woningen te realiseren.

Kwaliteit

De DBC'S waken over de kwaliteit van de projecten, wat hun architecturale vormen betreft, maar ook wat hun totstandkoming betreft. Er wordt gestreefd naar een continue verbetering van de projectkwaliteit. Het GPDO omvat overigens de invoering van processen voor de aanduiding van projectactoren, onder leiding van de bMa, als doelstelling voor het beleid voor stadsvernieuwing.

Het DBC heeft betrekking op projecten, met een basis van openbare gronden die zich op strategische plaatsen bevinden in het kader van het Richtplan en

zijn Operationele Richtschema's en die passen in het beleid van stadsvernieuwing (woningen, voorzieningen, groene ruimte, enz.)

De financiële inbreng van het aan het DBC gewijde 'stadsvernieuwing' is vooral bedoeld voor:

- de creatie van openbare ruimte binnen de perimeter van het DBC;
- de realisatie van openbare voorzieningen op schaal van het huizenblok of van de wijk;
- de realisatie van collectieve woningen, eventueel medegefinancierd door andere openbare programma's;
- acties om de sociale cohesie te versterken: integratie van ontmoetingsplaatsen in de openbare of semi-openbare ruimte, betrokkenheid van de lokale bewoners in de ontwikkeling van het project, de creatie van collectieve tuinen/moestuinen, enz.
- handhaving van een kwaliteitsaanpak bij het project: participatie, architectuurwedstrijden, enz.

Rechtsgrond

De Duurzame Huizenblokkencontracten vereisen een rechtsgrond voor de identificatie van de principes, werking en financiering (verschillende actoren) die het recht van onteigening rechtvaardigen.

Aangezien het DBC op dezelfde principes steunt als het DWC, kan deze rechtsgrond, mits herziening, ontleend worden aan de Organieke Ordonnantie betreffende de Stadsvernieuwing. De Ordonnantie en het Uitvoeringsbesluit dat volgt, stellen het kader voor het DBC vast, parallel met het kader van de DWC'S.

De actoren

De volgende actoren spelen een rol bij

de uitwerking en de uitvoering van het DBC:

DSV

De DSV selecteert projecten, onderhandelt met CITYDEV.BRUSSELS en met andere eventuele openbare ontwikkelaars over de Duurzame Huizenblokkencontracten, stelt de contracten op en onderhandelt met de gemeenten (eventueel met de steun van het ATO in het kader van een Operationeel Richtschema). De DSV voorziet ook in de follow-up van de uitvoering van de DBC'S om ervoor te zorgen dat de uitvoering gebeurt in overeenstemming met de in het contract vastgestelde doelstellingen.

CITYDEV.BRUSSELS + andere openbare ontwikkelaars

CITYDEV.BRUSSELS voert de projecten uit volgens soortgelijke modaliteiten als haar bestaande praktijken: eigen ontwikkeling of PPS met een aannemer-ontwikkelaar. Elke andere openbare ontwikkelaar met een bewezen projectervaring kan eveneens een DBC uitvoeren. De selectie van de projectactoren en de follow-up van de uitwerking gebeurt in samenwerking met de bMa.

Gemeente

De gemeente wordt betrokken bij de besprekingen voor de selectie van de projecten. Nadien kan zij eventueel aanvullende projecten uitvoeren zoals vastgesteld in het DBC (openbare ruimte, vernieuwing van wegen aan de rand van het contract, enz.). Om juridische redenen is de gemeente vaak ook de bevoorrechte partner om projectdelen uit te voeren die openbare voorzieningen integreren.

Privéontwikkelaar

Een privéontwikkelaar kan optreden als overnemer van een deel van het project (via een procedure van gelijkgestelde verkoop) of in een ontwikkelingsopdracht met als voorwerp een deel van een Bouwblokcontract. Bovendien kan via het beheer van het DBC getracht worden om in de stedenbouwkundige discussie in de buurt gelegen private projecten te integreren om een aantal relaties met de openbare ruimte te versterken.

Gemeenschapsvoorzieningen

Voor sommige Wijkoverstijgende Voorzieningen, zal een specifieke (gemeenschaps-)actor de ontwikkelaar zijn (bv. FWB, de VGC, de Cocof, enz.). Om de samenhang van het project te behouden, worden eerst gronden van de operator voor stadsvernieuwing (CITY-DEV.BRUSSELS) overgedragen naar de ontwikkelaar van de voorzieningen. De wijze van overdracht zal worden vastgesteld in het DBC.

De fasen van het DBC

Het Duurzaam Bouwblokcontract wordt uitgevoerd in de volgende stappen:

Selectie

Elk jaar lanceert de DSV een projectoproep bij de gewestelijke actoren (CITY-DEV.BRUSSELS, MVV, BGHM, Leefmilieu Brussel, enz.) en lokale (gemeenten, OCMW'S, OVM'S, enz.) actoren op het vlak van grond- en woonbeleid om voorstellen voor een Duurzaam Bouwblokcontract in te dienen. In het voorstel voor een Duurzaam Bouwblokcontract worden vermeld: de voorgestelde perimeter van de actie, de in het huizenblok aanwezige eigendomsbasis, een indicatie van het uit te voeren programma, de overeenstemming met de principes van het ontwerp van het GPDO (toepassing van de buurtstad, enz.) en een eerste raming van het te financieren saldo. De

gewestregering kiest welke projecten uitgewerkt zullen worden.

Basisdossier

Over een tijdspanne van enkele maanden kunnen de geselecteerde projecten, net als bij de DWC'S, hun programmering verfijnen in een basisdossier. Hierdoor krijgen de geselecteerde projecten een 'conceptsubsidie'. Het basisdossier moet bestaan uit:

- gedetailleerde programmering van het project met duidelijk onderscheid van de projectdelen per terreinentiteit en stedenbouwkundige benadering;
- bijkomende projecten die uitgevoerd dienen te worden in verband met stadskankers, de renovatie van bijkomende gebouwen in het huizenblok, sociale cohesie, enz. De voor elk van deze bijkomende projecten aan te stellen actor wordt duidelijk geïdentificeerd;
- de duidelijke beschrijving van de fasen (uitwerking en uitvoering van het project) en de voorgestelde fasering;
- de gedetailleerde financiële structuur van het project met duidelijke vermelding van de kosten, de gegarandeerde opbrengsten, earnings at risk (commercieel risico of financieringen/subsidies die nog niet 100% zijn vastgelegd).

Beslissing

De gewestregering neemt een beslissing op basis van de dossiers en de beschikbare budgetten. De basisstudie kan namelijk om tal van redenen tot de conclusie komen dat het project (nog) niet rijp is voor een DBC:

het project houdt nog te veel risico's in verband met de uitvoering en de timing ervan; het project is rendabel genoeg om zich te ontwikkelen zonder DBC, het project is niet in overeenstemming met de principes van het GPDO enz.

Overeenkomst

De DBC'S worden vervolgens ingeschreven in de meerjarenbegroting van de DSV voor een gelijkaardige periode als die van de DWC'S (4 jaar + 2). Dit betekent dat projecten met een langere fasering georganiseerd zullen moeten worden met meerdere contracten of dat

het DBC alleen investeringen kan financieren in het begin van het project.

Opvolging

De opvolging van het project draait rond het toezicht op de in het DBC aangegane verbintenissen en rond het budgetair beheer van het project.

wijk;

- socioprofessionele inschakeling;
- plan betaalbaar wonen;
- bevordering van het lokaal ondernemerschap;
- enz.

Het idee van de 'balanced score card' betekent niet dat een project op ieder vlak de 'beste van de klas', maar biedt de mogelijkheid om een achterstand goed te maken als het op één van de assen minder goede resultaten behaalt. Naast deze drie criteria, moeten de projecten kaderen in de richtlijnen vastgelegd met de tools voor ruimtelijke ordening.

Selectiecriteria voor projecten

Projecten kunnen worden geselecteerd op basis van een 'balanced score card' die drie assen integreert:

- 1 Intrinsieke as: de kwaliteit van het project
 - financiële doeltreffendheid van het project;
 - ruimtelijke en architecturale kwaliteit;
 - energiekwaliteit;
 - milieukwaliteit;
 - functionele kwaliteit van het project voor zijn gebruikers;
 - enz.
- 2 As wijk + buurtstad
 - interactie van het te realiseren project met de wijk;
 - realisatie van ontbrekende functies in de wijk;
 - integratie van het groene netwerk;
 - integratie van netten voor de zachte vervoerswijzen;
 - integratie van een bovenlokale functie;
 - enz.
- 3 As 'Proces en uitvoering'
 - participatieve benadering met de

Berekening van de subsidie

Het idee is om het niet-rendabele saldo van het project te subsidiëren. Dit saldo wordt residueel berekend:

$$\begin{array}{r} \text{INKOMSTEN} \\ \text{(waardering van het gerealiseerde vastgoed)} \\ + \\ \text{SUBSIDIES} \\ \text{(andere sectorale subsidies)} \\ - \\ \text{KOSTEN} \\ \text{(uitvoeringskosten + financiering)} \\ - \\ \text{MARGE} \\ \text{(winstmarge + risicopremie)} \\ = \\ \text{RESTSALDO} \\ \text{(negatief voor een gesubsidieerd project)} \end{array}$$

Beheer van het productproject

Het beheer van de productprojecten hangt af van de specifieke kenmerken van het project. Er kunnen echter een aantal algemene regels worden gegeven:

- Omvangrijke groene openbare ruimten (min. 0,5 ha) zullen beheerd worden door Leefmilieu Brussel, dat de bouwheer ervan zal zijn (op voorwaarde dat hier voldoende middelen voor zijn);
- Voorzieningen zullen beheerd worden door hun operator met gemeenschapsgelden (op hun beurt gegarandeerd in het DBC);
- Huisvesting (de gelijkgestelde huisvesting wordt verkocht, de sociale huisvesting en middenklassewoningen worden overgedragen naar OVM'S of de gemeenten).

Contractualisering

De contractualisering omvat de volgende elementen:

- verbintenissen van de ontwikkelaar: (CITYDEV.BRUSSELS, BGHM, Leefmilieu Brussel ...) : realisatie van een vastgesteld programma (conventionele woningen), sociale woningen, openbare voorzieningen, openbare ruimte, enz.), fasering van de interventies, en in het bijzonder van de door het DBC gesubsidieerde interventies en verbintenissen over de uitvoeringprocedure (integratie van de bMa, participatieve aanpak, financiële garanties)
- verbintenissen van de DSV: uitvoering van bijkomende projecten met de gemeente, schema vrijmaking van de fondsen;
- follow-upcriteria: welke doelstellingen moeten behaald worden en tegen wanneer?

Het gemeentelijk luik omvat de volgende elementen:

- de door de gemeente te ondernemen acties: programmering, procedures (aankopen/onteigening, enz.) budgetten;
- de timing;
- specifieke taken voor de gemeente : stedenbouwkundige coördinatie (eventueel in samenwerking met het ATO) met naburige (private) projecten, organisatie van de participatieve aanpak (met de expertisepool participatie zoals bepaald in het GPDO).

2.5.4 Duurzame Ascontract

De principes van het Contract voor een Duurzame ascontract

(DAC)

Het idee van het DAC is een samenwerking en coördinatie in verband met een infrastructuurproject tot stand te brengen tussen de DSV en een infrastructuurbeheerder (Mobiël Brussel, Leefmilieu Brussel, Beliris).

Infrastructuurproject

Het initiatief, de leiding, het beheer en de uitvoering van het project blijven bij de infrastructuurbeheerder (met de expertisepool participatie zoals bepaald in het GPDO).

Conceptualisering

De actie en de financiële bijdrage van de DSV zijn vooral gericht op de verbetering van het project en de aandacht ervan voor een zekere relevante logica die uitgaat van de stadsvernieuwing (kwaliteitsstudie, participatie, aanvullende operaties aan de infrastructuur op zich, enz.).

Coördinatie

De coördinatie speelt zich af op het niveau van het Operationele Richtschema waarin de DAC'S zijn opgenomen en als dusdanig zijn gekwalificeerd want de activiteiten die deze meebrengen zijn te omvangrijk, ingewikkeld of duur om uitgevoerd te worden door de SV. Bovendien worden deze activiteiten gedragen door de infrastructuurbudgetten.

Kwaliteit

De eventueel door de DSV financieel ten laste genomen investeringen zijn investeringen die, meer dan het zuiver

infrastructurele project, bijdragen aan de kwaliteit van de stad: recreatieve openbare ruimte, stedelijke integratie en integratie, verlevendiging van de openbare ruimte, enzovoort.

Win-winsamenwerking

Een samenwerking tussen de DSV en een infrastructuurbeheerder creëert een win-winsituatie want de ervaring van de infrastructuurbeheerders wordt gecombineerd met een expertise op het vlak van de inrichting van gezellige publieke ruimten, projectintegratie, en participatie.

Beliris

In het DAC krijgt de participatie van Beliris aan de operaties voor stadsvernieuwing zijn volle betekenis. Infrastructuur is immers de specialiteit van Beliris. Beliris, Mobiël Brussel en Infrabel zijn met hun samenwerking niet aan hun proefstuk toe.

Het lijkt een goed idee om te steunen op deze expertise om de uitvoering van de DAC's te stimuleren en te vergemakkelijken. Beliris kan het bouwmeesterschap voor het globale project of een deel van het project financieren of op zich nemen. Het kan ook deelnemen via een specifiek partnership met de infrastructuurbeheerder. Het budget van Beliris voor stadsvernieuwing kan op de DAC's gericht zijn.

Rechtsgrond

Net als voor het DBC wordt voorgesteld om het Contract voor een Duurzame ascontract op te nemen in de Organieke Ordonnantie betreffende de Stadsvernieuwing.

De actoren

DSP EN ATO

Dankzij hun ervaring in de planning en het beheer van grote stadsprojecten, kunnen het ATO en de DSP de DAC's afstemmen op de projecten inzake ruimtelijke ordening.

DSV

De DSV ondersteunt de infrastructuurbeheerder bij het verbeteren van de stedelijke integratie van het project en helpt hem eventueel om het project aan te vullen met extra elementen zoals recreatieve voorzieningen. Dit betekent dat de DSV de uitwerking van het infrastructuurproject zal volgen en bepaalde specifieke delen van het project zal financieren (na identificatie en onderhandelingen via het Operationeel Richtschema).

'INFRASTRUCTUURBEHEERDER'

De infrastructuurbeheerder is de belangrijkste projectontwikkelaar; hij blijft beheerder van zijn project dat hij financiert en op ruime schaal uitvoert. De door de DSV gefinancierde gedeelten worden ook uitgevoerd door de infrastructuurbeheerder voor zover het om projecten gaat die rechtstreeks verband houden met de infrastructuur en/of de ermee verbonden openbare ruimte. De vastgoedprojecten rond de infrastructuur worden uitgevoerd door de gemeente of door een gewestelijke actor. (Sommige infrastructuurprojecten zouden bijvoorbeeld een stuk openbare weg kunnen herkwalficeren zodat er grond vrijkomt waarop Citydev kan bouwen in een operatie voor stadsvernieuwing.)

Gemeenten

De gemeenten, kunnen naast hun betrokkenheid bij het ontwerpen van het project, een specifieke rol spelen bij de uitvoering van een aantal extra activiteiten.

Het onderwerp van het DAC

Het DAC heeft betrekking op een infrastructuurproject. Het lijkt op het DBC, maar het basisobject is anders. Het wordt gekenmerkt door de volgende elementen:

Aanvullen

Het infrastructuurproject aanvullen met enkele kleine acties die verband houden met de onmiddellijke omgeving (stads-kankers langs de infrastructuur) of het sociale gebruik van deze infrastructuur verbeteren (speelplein, kiosken, specifiek stadsmeubilair, enz.).

Duurzame ontwikkeling

Het project wordt begeleid om een benadering van geïntegreerde ontwikkeling in te bouwen, via participatieve acties en projecten omtrent sociale cohesie.

Zichtbaarheid

Door de integratie van het infrastructuurproject in een ruimere benadering inzake stadsvernieuwing (Operationeel Richtschema) zou de zichtbaarheid en de impact van het project verbeterd kunnen worden.

Contractualisering

Het Richtplan en zijn Operationele Richtschema's vormen (van bij het begin) de basis van een discussie met de infrastructuurbeheerder en over hun projecten binnen de ZSV. Er wordt een Contract voor een Duurzame ascontract afgesloten mits aan de volgende aspecten wordt voldaan:

Budget

De meerjarige budgetten van de infrastructuurbeheerder voorzien in een duidelijke lijn voor het project.

Ambitie

Er bestaat een intentienota over de koers van het project, over de mobiliteits- en/of infrastructuurambities en over de ambities op het vlak van stedelijke integratie. Via de opstelling van deze nota kan nagegaan worden of de projectambities van de DSV en de actor in kwestie overeenstemmen.

De fasen van het Contract voor een Duurzame ascontract

De in de Operationele Richtschema's en in een latere fase in heel het Richtplan vermelde infrastructuurprojecten kunnen aanleiding geven tot een contract voor een Duurzame ascontract.

De gewestregering moet zijn goedkeuring voor elke projectfase geven. De DSV, ondersteund door het ATO/DSP, neemt contact op en blijft in contact met de verschillende infrastructuurbeheerders om de projecten te bepalen die in aanmerking komen voor het contract voor een Duurzame ascontract, in het kader van de coördinatie van de Operationele Richtschema's.

De contractualisering verloopt vervolgens in twee fasen: het ontwerp en de uitvoering.

Ontwerp

De 'ontwerpcomponent' bepaalt het proces in verband met het ontwerp van het project:

- de uit te voeren studies om de stedelijke integratie van het project te verbeteren en de rollen en projecten te bepalen van de actoren voor stadsvernieuwing (met een budgettaire verdeling tussen de infrastruc-

tuurbeheerder en de DSV);

- de participatieve aanpak (met taakverdeling tussen de infrastructuurbeheerder, DSV, gemeente en ATO);
- het besluitvormingsproces.

Uitvoering

De 'uitvoeringscomponent' wordt afgesloten na de studies en bepaalt de verdeling van de activiteiten:

- bouwheer per activiteit, eventueel vaststelling van de cofinanciering;
- vaststelling van de rol en de inbreng van Beliris en eventueel van de eigen inbreng van de DSV;
- vaststelling van de aanvullende projecten, uit te voeren in samenwerking tussen het DSV en de gemeente (het contract tussen het DSV en de gemeente kan een specifiek onderdeel zijn in het algemene contract);
- tijdschema en fasering.

2.5.5

Wijkoverstijgende Voorzieningen

Deze tool heeft, naast de isotrope verdeling van de Wijkoverstijgende Voorzieningen op de schaal van gewest, als doel om, op initiatief van de regering, de ontwikkeling van dit type programma in de ZSV aan te moedigen.

De installatie van Wijkoverstijgende Voorzieningen (WV's)

Vanwege zijn aard zal de operationele realisatie van Wijkoverstijgende Voorzieningen in het kader van een Richtplan altijd een specifiek karakter hebben dat afhangt van de aard van de voorzieningen en de politieke omstandigheden. Ze zal steeds plaatsvinden binnen een DBC, DAC, DWC, waarin gewezen wordt op de wenselijkheid ervan. Er kunnen drie verschillende soorten van projectontwikkeling onderscheiden worden. Het GPDO raadt aan om 'voorrang te geven aan voorzieningen voor kinderen en jongeren (de educatieve, recreatieve, sportieve en culturele dimensies zullen de voorkeur krijgen op het niveau van de voorzieningen)'.^{*}

Gemeente

Om institutionele redenen moeten Wijkoverstijgende Voorzieningen met gemeenschapskarakter (onderwijs, sport, jeugd, cultuur, enz.), maar ook voorzieningen in verband met gezondheidszorg en zorgverlening gedragen worden door de gemeenten of rechtstreeks door de gemeenschapsactoren. De discussie rond het Richtplan en in het bijzonder rond zijn Operationele Richtschema's kan echter leiden tot de identificatie van Wijkoverstijgende Voorzieningen. De uitvoering ervan kan nadien ingepast worden in een Duurzaam Wijkcontract

of een Duurzaam Bouwblokcontract, waardoor het mogelijk wordt om de integratie van Wijkoverstijgende Voorzieningen in de wijken (hulp bij de aan-schaf, inrichting, installatie van aanvul-lende functies, enz.) te ondersteunen.

Stadsmarketing

Het Richtplan zal ook fungeren als document om het beleid op het vlak van stadsvernieuwing te promoten. Het kan door de DSV, door het ATO, CITYDEV. BRUSSELS en door de gemeenten gebruikt worden om gemeenschapsactoren te benaderen en hun investeringsvoorstellen te doen. Deze actie maakt deel uit van het dagelijks beheer van het Richtplan (DSV + ATO).

Projectoproep

Voor plaatsen die in het Richtplan en/of de Operationele Richtschema's als strategisch beschouwd worden, kan ook meer een gestructureerde formule voor projectoproepen gelanceerd worden. Deze moet verder bestudeerd worden, rekening houdend met alle betrokken actoren.

Privé

Sommige voorzieningen kunnen eventueel gerealiseerd worden met een privépartner indien dit voordelen biedt op het vlak van beheer of financiering (bijvoorbeeld een zwembad, een bioscoop, een recreatiecentrum ...). Deze kunnen worden geïntegreerd in een DBC, DWC of DAC via een projectoproep of een DBFM(O)* voor grotere en specifiekere acties.

* DBFM(O) of 'Design, Build, Finance, Maintain & Operate'-procedure, is een PPS-formule waarbij een privaat partnerschap gevraagd wordt om in te staan voor het ontwerp, de constructie, de financiering, het onderhoud en het beheer van bepaalde infrastructuur/voorzieningen. Deze procedure wordt vaak gevolgd voor voorzieningen waarbij de keuze op het gebied van functionaliteit, architectuur en techniek belangrijke gevolgen kunnen hebben op de onderhouds- en beheerkosten.

Territoriale monitoring

Het ATO heeft significant diagnostisch en toekomstverkennd territoriaal werk geleverd in verband met de behoeften aan schoolinfrastructuren en infrastructuren voor kleuters. Deze monitoring kan gebruikt worden door de actoren van de SV. Bovendien kan het ATO gemakkelijk geïnformeerd worden over het 'grondpotentieel' dat geïnventariseerd wordt in het kader van de monitoring van de Operationele Richtschema's.

Bovendien groepeerde het ATO uitgebreide informatie over de voorzieningen in het BHG (database van alle voorzieningen, lijst van rondtrekkende voorzieningen), die nuttig is voor het diagnosticeren van de SV-projecten.

2.5.6 Het Multi-communaal Duurzaam Wijkcontract

Enkele mogelijkheden voor het ontwikkelen van projecten

De aanvaarding van een Multi-communaal Wijkcontract is niet zo evident. Daarom kunnen een aantal specifieke voordelen voorgesteld worden om de gemeenten ertoe aan te zetten er een beroep op te doen:

Enveloppe

De financiële enveloppe 'Stadsvernieuwing' zou hoger kunnen zijn dan voor een normaal DWC met een surplus van 25% à 50%.

Selectie door de gewestregering

De procedure voor de selectie van de wijken kan meer gebaseerd worden op de breuken die uit het Richtplan naar

voor komen (werk in verband met randgebieden, grensgebieden, enz.) omdat zij

zich vaak op twee of meerdere gemeenten bevinden.

Besparingen

De gemeenten zouden kunnen besparen door het onder elkaar verdelen van een aantal beheerskosten (de projectleider, de studies, de participatie, enz.), in de geest van de gemeenschappelijke pooling die wordt uiteengezet in het GPDO. Zo kan het ATO de rol van projectleider op zich nemen als neutrale instantie tegenover de gemeenten.

Verdeelsleutel

De sleutel voor de verdeling van het budget hangt in principe af van het project. Om echter de gemeenten te beschermen die deelnemen, kan bepaald worden dat één gemeente minimaal 25% en maximaal 75% van het budget ontvangt.

De procedure

Dit zal leiden tot een aantal aanpassingen van de procedure en dus van de Organieke Ordonnantie:

Verbintenisnota

Na de selectie door de gewestregering ondertekenen de gemeenten een verbintenisnota over de samenwerking in het kader van het DWC. Deze verbintenisnota behandelt een aantal algemeenheden, in vorm gegoten door de DSV, over het besluitvormingsproces, de verdeling van de studiekosten, de procedure bij onenigheid tussen de gemeenten, enz. Ze kan reeds een politiek akkoord tussen de gemeenten bevatten over de grote politieke richtsnoeren van het toekomstige DWC.

Basisstudie

De basisstudie, de projectleider, het participatieve proces, enz. worden gelijk verdeeld tussen de gemeenten. Wanneer het DWC is vastgesteld, met de definitieve budgettaire verdeelsleutel, dan kan een reglement over deze kosten worden vastgesteld.

WCO

De samenstelling van de WCO kan gewijzigd en uitgebreid worden om de gemeenten beter te integreren.

Overeenkomst

De contractualisering van het DWC stelt de verdeling van de projecten en de budgetten tussen de gemeenten vast. De projecten die een Multi-communaal beheer en/of Multi-communale uitvoering vereisen, worden duidelijk bepaald en het tot stand komen ervan wordt toegelicht.

Een aantal principes

Hefboomeffect

Een basisbeginsel achter de logica van de projectoproep is het creëren van een hefboomeffect via een verscheidenheid aan aangedragen acties op het grondgebied van de ZSV. Al naargelang hun thema kunnen de aangedragen projecten onder meer bijdragen aan de verbetering van het imago van dit grondgebied. De projectoproep wordt reeds gebruikt in de DWC'S. Zaak is hier om deze logica uit te breiden tot heel het

grondgebied en zijn actoren. Sommige projectoproepen zouden zich echter

kunnen richten op specifieke perimeters (DWC, perimeter van het Operationeel Richtschema) ter ondersteuning van het voornemen om de middelen te concentreren en van acties in verband met de bebouwing en de openbare ruimte.

Potentiële thema's

De oproepen worden gebruikt om sociaaleconomische projecten uit te voeren, maar zij kunnen aangewend worden voor andere zaken (sociale cohesie, natuur in de stad, enz.) Zo kan een verscheidenheid aan thema's gekozen worden: zelfbeheer van de openbare ruimte, renovatie van de bebouwing (met socioprofessionele inschakeling), cultuur, lokaal toerisme, samenwoning in de wijken, tijdelijke interventies in de openbare ruimte, entertainment, netheid, preventie, veiligheid, enz.

Bottom-up

De voor de projectoproep gekozen thema's kunnen voortkomen uit de praktijk via de actoren die er actief zijn en via de participatieve processen die uitgevoerd worden met behulp van de verschillende tools van het Richtplan. Bovendien zul-

NIEUWE BENADERINGEN

2.5.7 Projectoproep inzake sociaaleconomische ontwikkeling

Het GPDO vermeldt dat het aangewezen is de inspanningen van de stadsvernieuwing inzake sociaaleconomische ontwikkeling te bevestigen en voort te zetten.

Er wordt voorgesteld om een beroep te doen op een projectoproep om de sociaaleconomische acties in ruime zin te voeren binnen de ZSV en binnen de perimeters van de Operationele Richtschema's. Hierdoor zou het antwoord dat thans alleen systematisch aangebracht wordt op schaal van de wijk uitgebreid kunnen worden. Bovendien is de projectoproep een erkende tool op het vlak van goed bestuur.

len de stadsvernieuwingsprojecten (in verband met de bebouwing, de openbare ruimte, enz.) eveneens in aanmerking genomen worden via projectoproepen terwijl sommige werkzaamheden bijvoorbeeld voorbehouden zullen blijven aan opleidingsactoren zoals reeds het geval is in de DWC'S.

Rechtsgrond

De Ordonnantie zal gewijzigd moeten worden om het mechanisme van de projectoproepen open te stellen voor heel de ZSV en het onafhankelijk te maken van de DWC-perimeters.

Eerste mogelijkheden voor operationalisering

Rol van de DSV

De DSV bepaalt de thema's die het voorwerp zullen zijn van een projectoproep. Zij stelt de selectiecriteria en de toegekende bedragen vast. De configuratie van de oproepen heeft een min of meer variabele geometrie (bv. een oproep tot alle renovatieopleidingsprojecten of een specifieke oproep voor dakrenovatie), met variabele budgetten en duur, enz. De DSV selecteert de projecten en zorgt voor de opvolging en de controle ervan.

Proces

De DSV zorgt voor de opvolging en de controle van de projecten. Het is wenselijk om een licht kandidaatstellings-, selectie-, opvolgings- en controleproces te hanteren, ten minste voor de kleinste budgetten. Aangezien de DSV niet de belangrijkste subsidiërende instantie van de geselecteerde actoren is, kan zij de administratieve procedures vermijden zowel in haar voordeel als in het voordeel van de deelnemers.

Actoren die tot de doelgroep beho-

ren

Gemeenten, verenigingen, informele groeperingen, ondernemingen, enz. zijn potentiële actoren voor wie de projectoproepen bestemd zijn. Afhankelijk van de configuratie van de oproep en het thema ervan zullen één of meer categorieën van actoren als doelgroep gekozen worden.

Bekendmaking en tijdelijkheid

Het aantal jaarlijks gelanceerde oproepen hangt niet alleen af van het soort project maar ook van de toegekende budgetten. Er moet een doeltreffend mechanisme uitgewerkt worden voor de bekendmaking van deze oproepen (website en brief naar de 'bekende' actoren).

Cofinanciering

Afhankelijk van het thema kunnen samenwerkingen en de cofinancieringen met andere gewest- of gemeenschapsdiensten overwogen worden. De DSV zou ook de door andere actoren toegekende subsidies kunnen optrekken door een subsidieverhoging in bepaalde perimeters (bv.: verdubbeling van de subsidie 'Duurzame wijk' van Leefmilieu Brussel binnen de DWC-PERIMETERS).

2.5.8 Globale operator voor stadsvernieuwing

Een aantal principes

Vernieuwde en versterkte actie

Met zijn huidige acties werpt CITYDEV. BRUSSELS zich meer en meer op als globale operator voor stadsvernieuwing (aankoop van gronden, ontwikkelen van projecten, private-publieke samenwerking, functionele gemengdheid). De tools van het Richtplan impliceren een versterking en een systematisering van deze actie, met onder meer gemengde projecten die de afgelopen jaren werden ontwikkeld.

Voor de toekomst is het zo dat de herziening van de publieke gewestelijke actoren op het vlak van de ontwikkeling van het grondgebied, opgenomen in het GPDO, Citydev.Brussels bevestigt als voornaamste operator voor stadsvernieuwing. Zo zouden de volgende acties ondernomen moeten worden door Citydev, in onderling overleg met het gewestelijk Platform, met betrekking tot deze tools:

- Operationele Richtschema's: indicaties van grondopportuniteiten, kader voor het monitoren en 'colporteren' van gronden, aankoop van gronden;
- DBC'S en DWC'S: concentratie van middelen, completere, gemengde, omvangrijke projecten;
- DAC'S: ontwikkeling van gemengde projecten, aankoop van gronden;
- Wijkoverstijgende Voorzieningen: terbeschikkingstelling van gronden, gemengde realisatie.

Gerichte acties

Via de identificatie van prioritaire gebieden en van typologieën van realisaties is het Richtplan een basis die territoriale cohesie verleent aan de acties van het CITYDEV.BRUSSELS. De huidige acties van het Richtplan steunen

op grondopportuniteiten zonder algemene strategie voor stedelijke ontwikkeling. De Operationele Richtschema's willen deze actie een perimeter en een

stedenbouwkundig kader geven.

Grondstrategie

De monitoring van gronden en de aankoopstrategie zoals beschreven onder het punt Operationeel Richtschema vormen een essentieel aspect van de doelstelling van de schaa sprong en de zoektocht naar meer coherentie in de acties voor stadsvernieuwing die de uitvoering van nieuwe tools en praktijken vereisen. Merk op dat Citydev.Brussels als globale operator voor stadsvernieuwing deze strategie zal voeren ten behoeve van zijn eigen acties maar ook ten behoeve van projecten van andere openbare actoren (bv. aankoop van gronden die ter beschikking gesteld worden van Leefmilieu Brussel voor de ontwikkeling van het groene netwerk).

Gemengde projecten

Het hanteren van een coherente strategie moet functioneel gemengde projecten mogelijk maken, die commerciële zones, economische zones, voorzieningen en woningen bevatten. Verder zullen sociaal gemengde projecten bevorderd worden met mogelijkheid tot het tot stand brengen van sociale woningen in samenwerking met de BGHM (of de gemeentelijke huisvestingsactoren, als tweede in rij), gelijkgestelde woningen (in PPS, volgens het huidige model) en vrije woningen.

Architecturale kwaliteit

De planoloog zal de beginselen van architecturale kwaliteit volgen die vandaag gepromoot worden in de Duurzame Wijkcontracten. Er zal bijzondere aandacht besteed worden aan de ontwikkeling van het patrimonium, en vooral van het industriële patrimonium. Een duurzame samenwerking met de

bMa is een van de doelstellingen in het GPDO.

Operationalisering en actoren

Toepassing

Om ervoor te zorgen dat Citydev voldoende omvang heeft in het kader van projecten die beantwoorden aan de doelstellingen van het Richtplan en het GPDO voor stadsvernieuwing, zouden de volgende acties ondernomen kunnen worden:

- CITYDEV.BRUSSELS integreren in het beheer van het Richtplan;
- Het Richtplan integreren in de beheersovereenkomst met CITYDEV.BRUSSELS naast de derde opdracht voor 'Gemengde projecten' die onlangs werd ingevoerd;
- Aan CITYDEV.BRUSSELS expliciet een rol van coördinator

toekennen voor operationele/ vastgoedontwikkeling;

- Vaststellen van onroerende acties met 'rollend' karakter.

Overeenkomst

In een contract met de DSV kunnen vrij eenvoudig het voorwerp van de actie met CITYDEV.BRUSSELS, een verwachte programmering inzake het aantal woningen, een hoeveelheid openbare ruimte, enz. vastgelegd worden, en ook de door de DSV toegekende uitvoeringsvoorwaarden (bedrag, duur, werk met de Bouwmeester).

Middelen

De voorgestelde financiële architectuur suggereert om de meeste budgetten van CITYDEV.BRUSSELS-Stadsvernieuwing te besteden aan de acties in de perimeters van het Operationeel Richtschema, om in een eerste fase een aankoop- en later en tegelijk daarmee een projectbeleid te voeren.

Team

Een grondstrategie impliceert een monitoring en een 'colportage'. Of het nu is voor het gebruik van tools als voorkoop en onteigening (zie Operationeel Richtschema) of 'colportage', binnen CITYDEV.BRUSSELS zal een specifieke cel gecreëerd kunnen worden die zorgt voor de monitoring van deze strategie. De ontwikkeling van specifieke competenties (financieel beheer en projectontwikkeling, vastgoedtransactie, coördinatie van vastgoedactoren - privéactoren, OVM, BGHM, Leefmilieu Brussel, enz.) zal gegarandeerd worden binnen dit team. Afhankelijk van de concrete organisatie die de cellen voor 'grondadministratie' en 'grondoperator' van het territoriaal Platform zullen aannemen, zullen er samenwerkingsverbanden en akkoorden worden gevonden en zal de cel voor de grondstrategie van Citydev eventueel gereconfigureerd worden.

Op termijn zou overwogen kunnen worden om de actie van deze actoren binnen één enkele structuur onder te brengen om de coördinatie van de gewestelijke actie te verbeteren en het gewicht en de doeltreffendheid ervan te verbeteren.

2.5.9 Participatieve benadering

Participatie, pogingen tot coproductie van projecten en minstens een continue informatieverstrekking behoren tot de erkende basiskwaliteiten van de huidige DWC, kwaliteiten die binnen het Richtplan verder gestimuleerd dienen te worden. De schaa sprong van het Operationeel Richtschema en de tools die hij meebrengt vergt een aanpassing van de participatieve processen en van hun temporaliteit.

Merk op dat het GPDO voorziet in de oprichting van een expertisepool op het gebied van burgerparticipatie. Samenwerking tussen de DSV en deze pool zal aangemoedigd worden.

Principe

De twee schalen, de schaal van het Operationeel Richtschema en de schaal van de projecten, die aansluiten bij de vernieuwde tools, noodzaken tot twee actielogica's:

- op de schaal van het Operationeel Richtschema neemt de participatie meer de vorm aan van informatie-verstrekking aan de inwoners bijvoorbeeld in de vorm van algemene vergaderingen;
- op de schaal van de tools (DBC's, DAC's ...) voor concrete projecten organiseert elke partner de participatie. De gemeenten blijven verantwoordelijk wat de DWC'S betreft. Met betrekking tot de DBC'S zijn CITYDEV.BRUSSELS en de gemeenten belast met de operationalisering. De participatie aan de DAC'S wordt georganiseerd door de DSV samen met Mobiel Brussel en de (of de) gemeente(n). Gezien het mogelijk zeer uitgebreide karakter van de DAC'S kan de participatie in verschillende fasen georganiseerd worden met een algemene voorlichting over het project voor alle betrokken inwoners en sessies-workshops die de co-productie per subzone organiseren, naargelang van projecten in verband met voorzieningen of de aanleg van een openbare ruimte.

Professionalisering

Naast de overtuiging van de gemeente die het DWC draagt, is de inschakeling van bureaus die gespecialiseerd zijn in de organisatie van de participatie één van de succescriteria van de participatieve processen. Deze optie zal door de DSV verder worden aangemoedigd via de mogelijkheid subsidies te krijgen indien een beroep gedaan wordt op externe bureaus. Deze keuze wordt echter aan het oordeel van de projectdragers overgelaten.

Vervanging

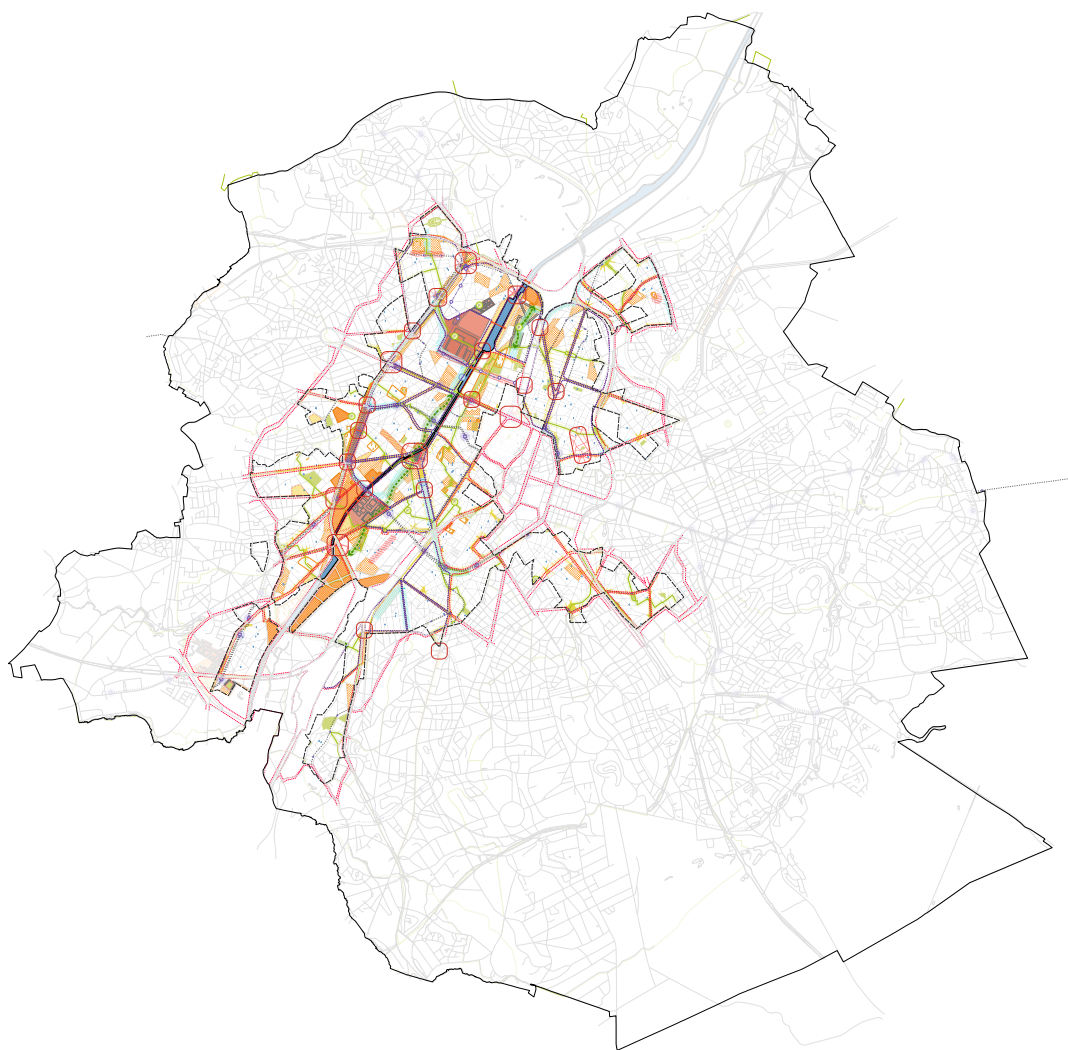
Indien de projectdrager dit wenst, dan kan hij, zoals reeds het geval is in de DWC'S, de organisatie van de participatie delegeren aan de DSV. Hierdoor kan een actor (die ervaring, human resources, enz. mist) de oefening toevertrouwen aan een openbare deskundige actor en zo de kans op kwaliteit en succes van zijn project vergroten.

2.5.10 Overzichtstabel

De volgende tabel geeft een korte beschrijving van elke hierboven beschreven tool.

	OR	Multicommunaal DWC	DWC
Soort tool	Operationeel Richtschema, gericht op de concentratie van de tools voor stadsvernieuwing, met een rechtsgrond in de Ordonnantie betreffende de stadsvernieuwing	Uitvoeringscontract, met een rechtsgrond in de Ordonnantie betreffende de stadsvernieuwing	Uitvoeringscontract, met een rechtsgrond in de Ordonnantie betreffende de stadsvernieuwing
Projectdrager	DVS en gemeente(n)	Minimaal 2 gemeenten via een associatieovereenkomst	Gemeente
Voorwerp	Een geheel van wijken	Een morfologische wijk Een band tussen twee morfologische wijken	Een morfologische wijk
Rol van de DSV	Financiering Opvolging tijdens de opstelling van het masterplan Budgettaire en administratieve coördinatie Opvolging en begeleiding tijdens de uitvoering (gebruik van andere tools)	Financiering Begeleiding van het akkoord tussen de 2 gemeenten Begeleiding: integratie in de aanpak van het Richtplan, hulp bij de organisatie van de participatie	Financiering Begeleiding: integratie in de aanpak van het Richtplan, hulp bij de organisatie van de participatie
Medecontractanten	ATO/DSV, gemeenten, Citydev, Leefmilieu Brussel, de infrastructuuractoren, BGHM	MINIMAAL TWEE GEMEENTEN	N.v.t.
bron/indiening van de projecten	GPDO Kanaalplan Richtschema Voorstellen van de gemeenten en andere medecontracten	GPDO Kanaalplan Richtschema Voorstellen van de gemeenten, op basis van projectoproepen van de DSV gericht aan de gemeenten	GPDO Kanaalplan Richtschema Voorstellen van de gemeenten, op basis van projectoproepen van de DSV gericht aan de gemeenten
Financiering	DSV Citydev en Leefmilieu Brussel (aankoop van gronden)	DSV Cofinanciering door de gemeenten	DSV Cofinanciering door de gemeente

	WV's	DBC	DAC
Soort tool	Praktijk van samenwerking met de gemeenschapsactoren om grote openbare Wijkoverstijgende voorzieningen te integreren in de stadsvernieuwingsprojecten.	Uitvoeringscontract, met een rechtsgrond in de Ordonnantie betreffende de stadsvernieuwing	Uitvoeringscontract, met een rechtsgrond in de Ordonnantie betreffende de stadsvernieuwing
Projectdrager	Gemeente of openbare actor in het grondbeleid, eventueel in samenwerking met een gemeenschapsactor	(Gewestelijke of gemeentelijke) openbare actor op het vlak van grondbeleid	'Infrastructuuractor' (Mobiel Brussel, Beliris Leefmilieu Brussel)
Voorwerp	Een (grote) voorziening die gerealiseerd moet worden binnen een DWC, DAC of DBC, waarvoor een samenwerking met een gemeenschaps- of private actor nodig is	Een huizenblok of een ander continu geheel van gronden	Infrastructuur: een boulevard, een laan, een metrolijn, een groen netwerk, verbindingen voor zachte mobiliteit
Rol van de DSV	Financiering (voornamelijk grondgerelateerde aspecten) Ondersteuning van de verschillende medecontractanten Monitoring van de coördinatie met het Richtplan en de doelstellingen van de stadsvernieuwing	Financiering Begeleiding: organisatie van de participatie, betrokkenheid van de gemeenten/van Citydev.Brussels/van de BGHM/van Leefmilieu Brussel bij de benadering	Cofinanciering Begeleiding: organisatie participatie, betrokkenheid van de gemeenten/van Citydev.Brussels/van de BGHM/van Leefmilieu Brussel bij de benadering
Medecontractanten	Gemeente of actor-drager van een contract (DBC/DAC) Gemeenschapsactor Private actor	Gemeente ATO/DSP (begeleiding Operationeel Richtschema)	Citydev.Brussels/BGHM/Leefmilieu Brussel ATO/DSP (begeleiding Operationeel Richtschema) Gemeente(n) (uitvoering + medefinanciering projecten)
bron/indiening van de projecten	GPDO Kanaalplan Richtplan + Operationele Richtschema's duurzame stadsvernieuwing Via de DWC's, DBC's en DAC worden de projectkansen geconcretiseerd	GPDO Kanaalplan Richtplan + Operationele Richtschema's duurzame stadsvernieuwing Voorstellen van de openbare actor op het vlak van grondbeleid (gewestelijk en gemeentelijk) op basis van een oproep	GPDO Kanaalplan Richtplan + Operationele Richtschema's duurzame stadsvernieuwing Op basis van initiatieven van infrastructuuractoren, initiatieven ontstaan tijdens de opstelling en de bespreking van de Operationele Richtschema's
Financiering	DSV Gemeenten	DSV Cofinanciering door de actor-drager	Budget van de infrastructuuractor Cofinanciering door de DSV Cofinanciering door de gemeente(n)



2.6

Kaart

De volgende kaart wordt ter informatie opgenomen.

Deze maakt het mogelijk om de problemen en de uitdagingen gekoppeld aan stadsvernieuwing toe te lichten.

2.6.1

Inleiding

De lokalisatie op de kaart van de

interventies gebeurt op basis van een hoofdk kaart. De kaart is een onderdeel van het Richtplan, zij moet dus beschouwd worden als een aanvulling op andere elementen zoals de logische interventie kader, de ruimtelijke kader, de aangewende stadsprogramma's, de beoogde situaties ...

2.6.2

Legenda

De hoofdk kaart laat zich lezen aan de hand van een legende bestaande uit twee interventieregisters die gecatalogiseerd zijn volgens de logica van het ruimtelijke kader (namelijk de morfologische wijken, de interfaces, de netwerken). Deze twee registers zijn:

- 1 Een reeks 'aandachtspunten' die moeten dienen als stedenbouwkundige uitdagingen die systematisch in aanmerking genomen worden door de stadsvernieuwingsactoren (bouwheren, beleidsmakers, studie-bureaus);
- 2 Specifieke elementen' die concrete projectvoorstellen voor projecten zijn, vanaf heden lokaliseerbaar, of dit nu op wijk schaal of op de schaal van precieze locaties is.

De 'aandachtselementen' die als systematische referenties moeten dienen zijn:

- De wijken die bijzondere aandacht vereisen op het vlak van aanleg van openbare ruimten voor voetgangers;
- De contact- en verbindingselementen: deze elementen moeten systematisch worden onderzocht om de verbindingselementen tussen de wij-

ken te verbeteren;

- De bestaande stopplaatsen van tram-/metrolijnen/overstap tussen vervoerswijzen, vaak gelegen op contact- en verbindingselementen;
- Bebouwde gehelen in open bebouwing: de kwaliteit van de woningen moet systematisch onderzocht worden, evenals de verbindingselementen tussen de gebouwen en de openbare ruimte;
- De grondgebieden van grote stadsprojecten (Turn & Taxis, Ninoofse poort, Weststation, enz.) kunnen nieuwe verbindingselementen voor voetgangers bevatten die de bestaande wijken functioneel en ruimtelijk ontsluiten;
- De fysieke, infrastructurele breukelementen, gelegen op grenzen tussen twee of zelfs drie gemeenten;
- De OZSO'S gelegen in de perimeter van het centrale lichaam van de ZSV;
- De huizenblokken waarvan de morfologie bijdraagt aan een vorm van ruimtelijke omsluiting van de wijken;
- De bestaande en toekomstige lagere en middelbare scholen waarvan de infrastructuur systematisch onderzocht moeten worden in het licht van een mogelijke deling van sportvoorzieningen en voorzieningen voor outdoor sporten;
- De te versterken bestaande polariteiten omdat zij zich bevinden op sterke maar met het openbaar vervoer en via zachte mobiliteitsnetten zeer goed bereikbare fysieke breukelementen;
- De in de morfologische wijken te creëren polariteiten beschikken hier niet over; er dienen duurzaamheidsparameters in verband met een lokaal urbanisme geïntegreerd te worden.

De 'specifieke elementen', rechtstreeks omzetbaar in operationele projecten, concretiseerbaar door diverse financieringsbronnen:

- De elementen van groene netwerken. Deze elementen van groene netwerken moeten binnen hun 'topologische dikte' niet alleen beschouwd worden als elementen van ruimtelijke percolatie maar ook en vooral als een ondersteuning en als middelen voor de implementering van lokale voorzieningen, en zelfs van woningen;
- De openbare ruimten die belangrijke interfaces tussen wijken vormen waarbinnen aspecten in verband met stadsvernieuwing een prioriteit zouden moeten zijn;
- De langs het kanaal en boven de spoorwegen te installeren of te verbeteren voetgangers-/fietsersbruggen of doorgangen, ten gunste van de stedelijke continuïteit. Net als de elementen van de groene netwerken, moeten deze nieuwe elementen beschouwd worden binnen een 'topologische dikte';
- Het tracé van de nieuwe tramlijn tussen onder andere de site van Tour en Taxi's met een speciale nadruk op de configuratie van zijn stopplaatsen, en in het bijzonder de stopplaatsen gelegen op verbindingselementen;
- De te verbeteren / te creëren speelpleinen;
- Sommige heraan te leggen gewestelijke wegen/plaatsen vanuit een oogpunt van stadsvernieuwing.

De kaart bevat de elementen van het logisch interventiekader al naargelang de interventies geschieden:

- binnen morfologische wijken (bepaald door de blauwe kenlijnen);
- op de interfaces tussen morfologische wijken (in het geel tussen de blauwe kenlijnen);
- op verbindingselementen tussen wijken.

Alleen al dit op de kaart voorgestelde ruimtelijke kader geeft de uit te voeren strategieën aan, of dit niet is op het vlak van de categorieën van te overwegen situaties of op het vlak van actiologica's (Logisch interventiekader).

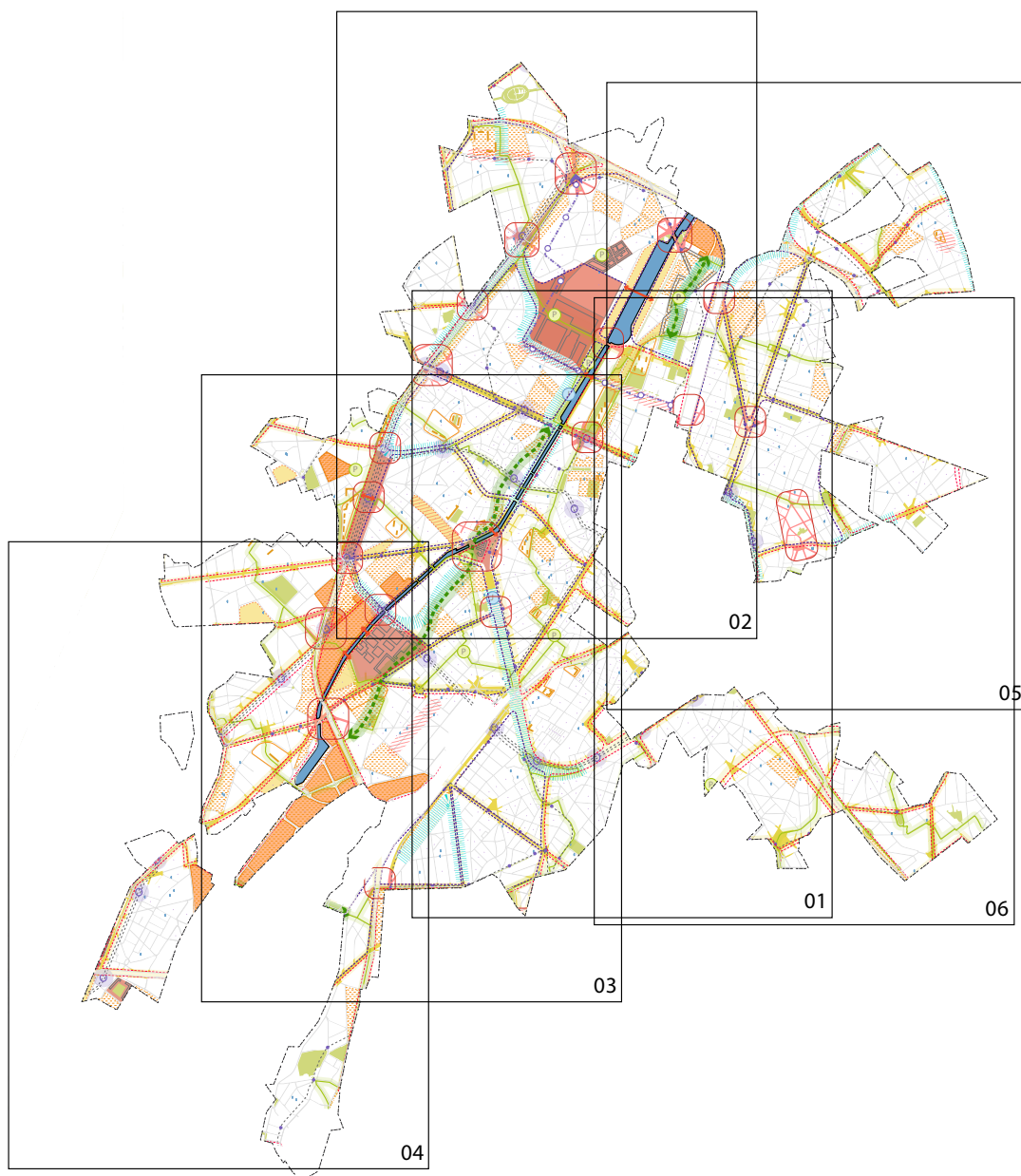
Naast dit ruimtelijke kader kunnen andere kruisingen geschieden: zo vormen de 'projectelementen' systematisch uit te voeren programma's, zodra zich een financiële opportuniteit voor uitvoering voordoet.

De operationalisering van een aantal in de legende bepaalde elementen behoren tot de huidige of vernieuwde stadsvernieuwingstools:

- As van het openbaar vervoer of het groen netwerk waarvan de uitvoering deel kan uitmaken van het sectorbeleid of bijvoorbeeld van de tool Duurzaam Ascontract dat voorgesteld wordt om te creëren;
- megabouwblokken of bebouwde gebieden in openbare bebouwing waarvan de herstructurering kan plaatsvinden ofwel in het kader van het sectorbeleid ofwel in het kader van Duurzame Wijkcontracten ofwel in het kader van Bouwblokcontracten;
- te versterken of te creëren bestaande polariteiten naargelang van de interventiemodaliteiten bepaald in de fiches van situaties die deel uitmaken van de randen van de morfologische wijken;
- enz.

De kaart kan niet in haar geheel worden geïnterpreteerd. Het is echter door, wijk per wijk, de details te onderzoeken dat de algehele ruimtelijke strategie duidelijk wordt.

2.6.3 Verdeling van de kaart in kwadranten

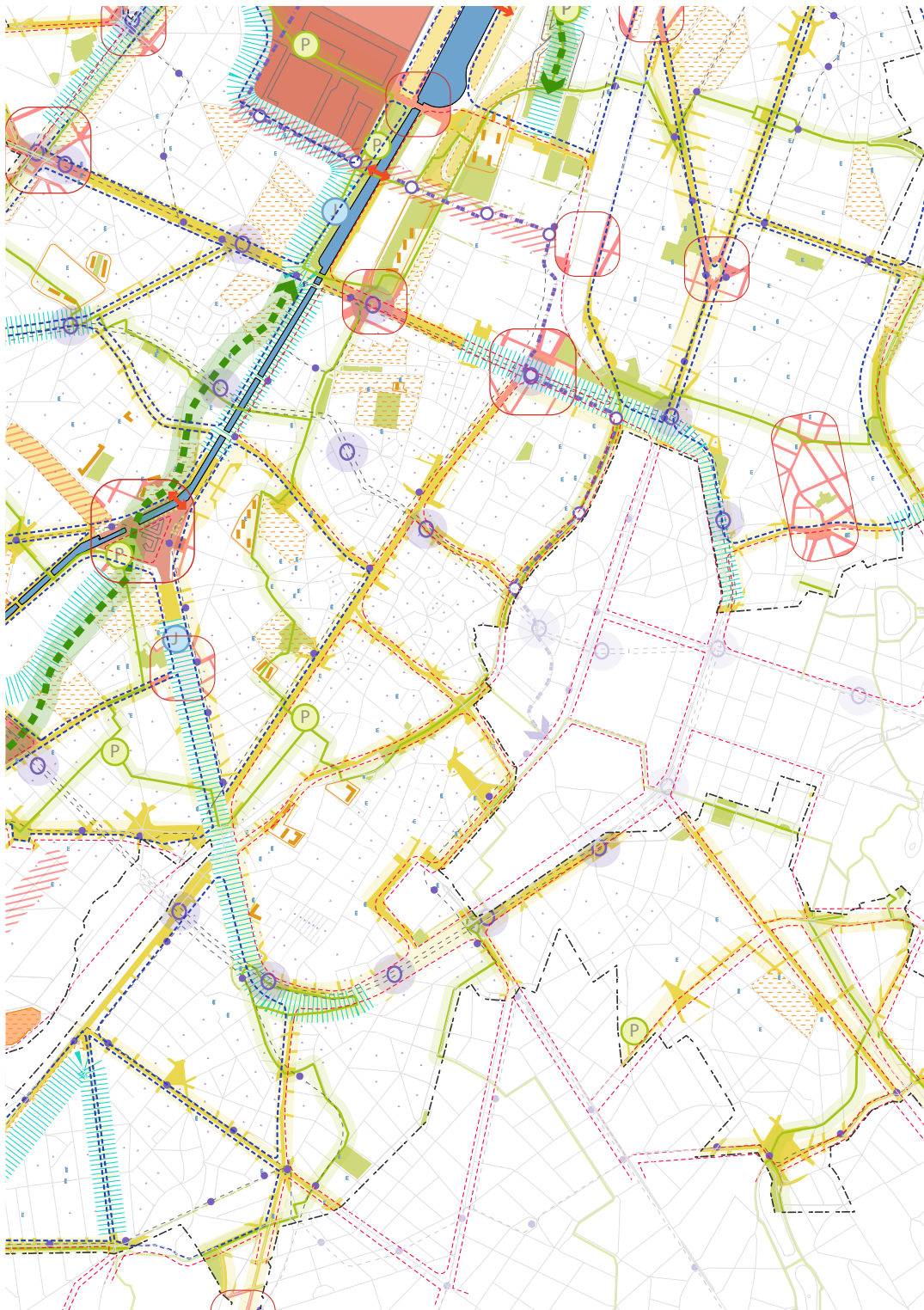


01

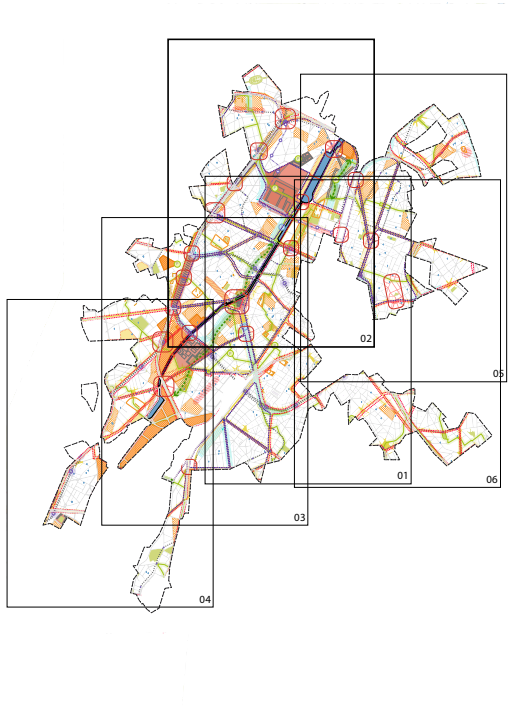


	Aandachts- elementen	Project- elementen
Morfologische wijken		
Morfologische wijk die bijzondere aandacht vereist op het vlak van aanleg van openbare ruimten voor voetgangers	X	
Bebouwde gehelen in open bebouwing	X	
OZSO	X	
Megabouwblokken	X	
Monofunctionele huizenblokken	X	
Te ontlichten huizenblok	X	
Onder elkaar te verdelen lagere en middelbare scholen	X	
Te creëren polariteiten	X	
Interfaces		
Contact- en verbindingselementen. Heraan te leggen gewestelijke wegen/plaatsen in het licht van stadsvernieuwing	X	
Gebieden van grote stadsprojecten	X	
Nieuw te creëren parken		X
Nieuw te creëren recreatieve gewestelijke pool		X
Te versterken bestaande polariteiten	X	
Te verbeteren/creëren voetgangersbruggen en doorgangen		X
Gemeentegrens op contact- en verbindingselementen	X	
Netwerken		
Bestaande metro/tramhaltes		X
Nieuwe tramlijn en haltes		X
Groen netwerk + bebouwde randgebieden		X
Groen netwerk		X

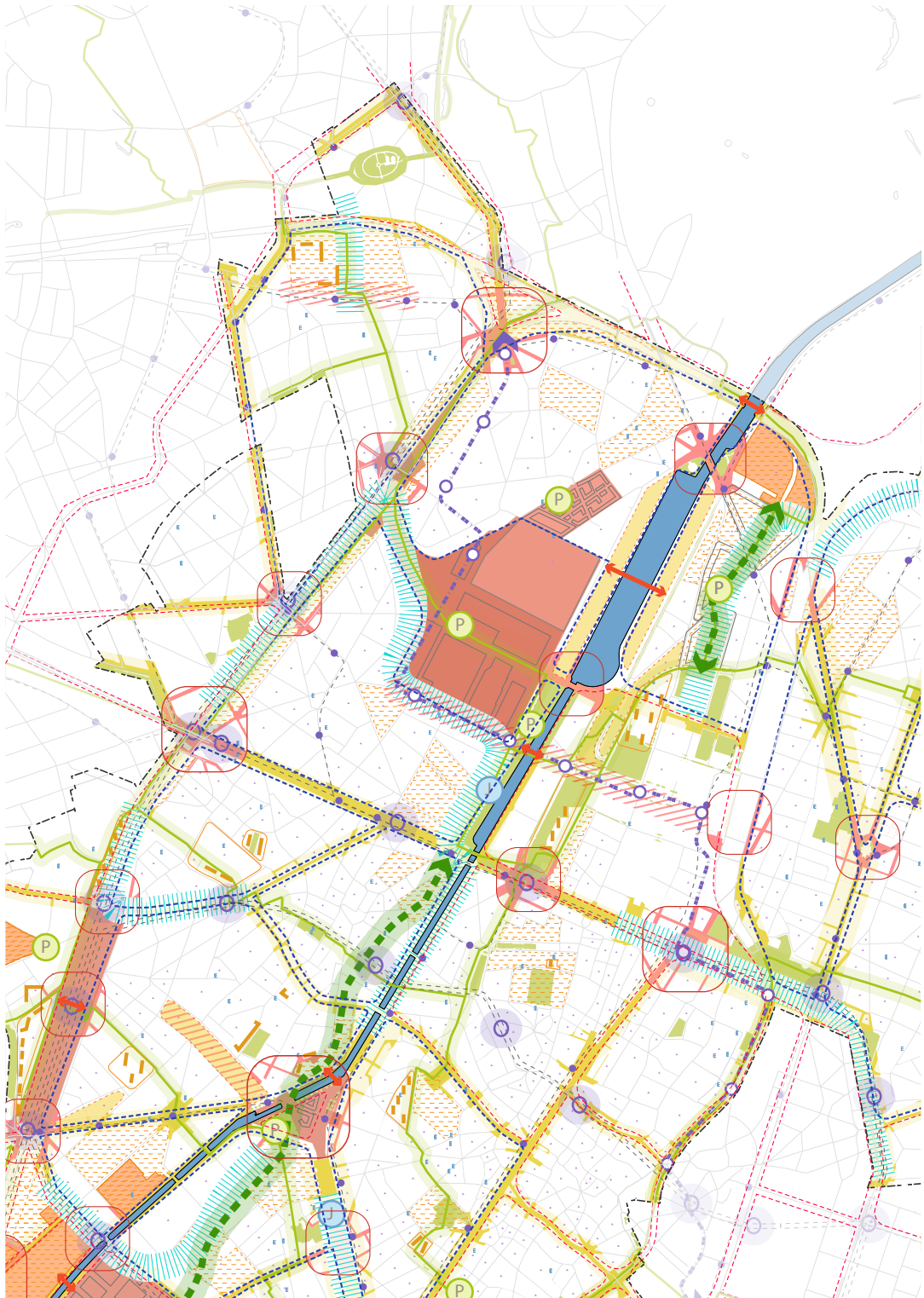
De legenda van aandachtselementen verwijst rechtstreeks naar acties die fysiek in de praktijk ondernomen dienen te worden en waarbij verschillende programma's gecombineerd worden. Deze acties worden weergegeven in de verschillende fiches met 'Projectsituaties' die aan bod komen in het volgende hoofdstuk. De legenda vermeldt hier, bij wijze van voorbeeld, de nummers van de fiches die de 'Projectsituaties' weerspiegelen die worden bijeengebracht.



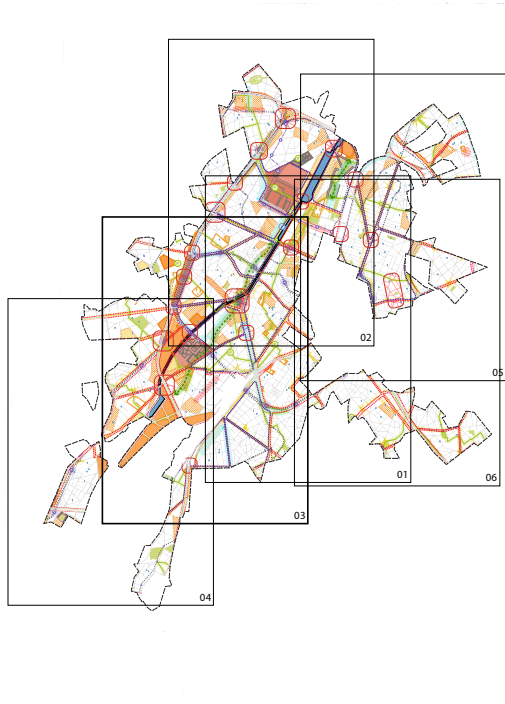
02



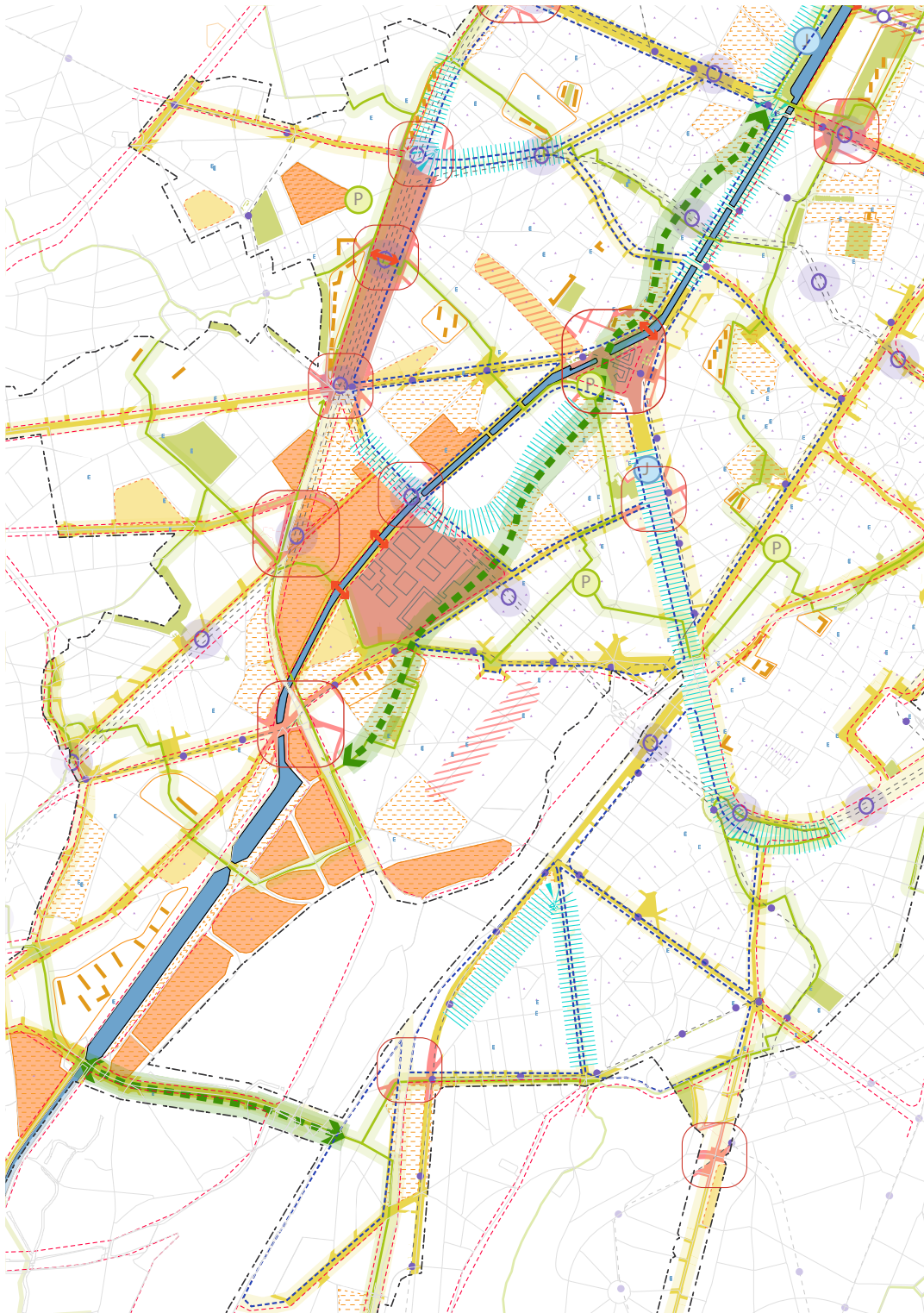
	Aandachts- elementen	Project- elementen
Morfologische wijken		
Morfologische wijk die bijzondere aandacht vereist op het vlak van aanleg van openbare ruimten voor voetgangers	X	
Bebouwde gehelen in open bebouwing	X	
OZSO	X	
Megabouwblokken	X	
Monofunctionele huizenblokken	X	
Te ontlichten huizenblok	X	
Onder elkaar te verdelen lagere en middelbare scholen	X	
Te creëren polariteiten	X	
Interfaces		
Contact- en verbindingselementen. Hieraan te leggen gewestelijke wegen/plaatsen in het licht van stadsvernieuwing	X	
Gebieden van grote stadsprojecten	X	
Nieuw te creëren parken		X
Nieuw te creëren recreatieve gewestelijke pool		X
Te versterken bestaande polariteiten	X	
Te verbeteren/creëren voetgangersbruggen en doorgangen		X
Gemeentegrens op contact- en verbindingselementen	X	
Netwerken		
Bestaande metro/tramhaltes		X
Nieuwe tramlijn en haltes		X
Groen netwerk + bebouwde randgebieden		X
Groen netwerk		X



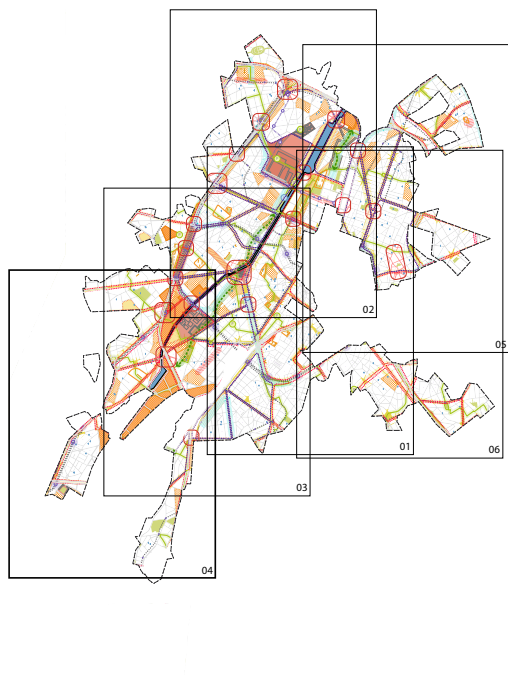
03



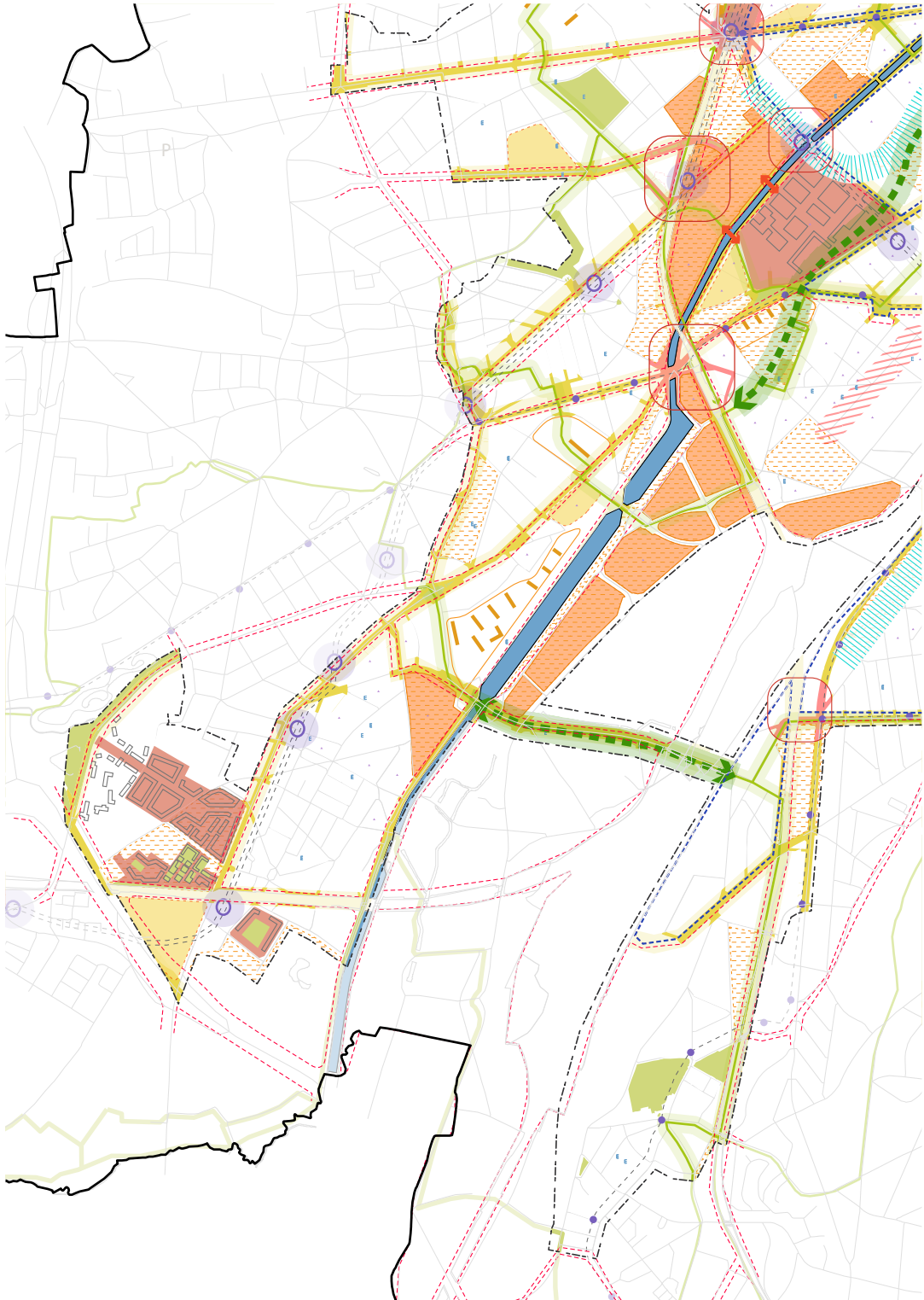
	Aandachts- elementen	Project- elementen
Morfologische wijken		
Morfologische wijk die bijzondere aandacht vereist op het vlak van aanleg van openbare ruimten voor voetgangers	X	
Bebouwde gehelen in open bebouwing	X	
OZSO	X	
Megabouwblokken	X	
Monofunctionele huizenblokken	X	
Te ontlichten huizenblok	X	
Onder elkaar te verdelen lagere en middelbare scholen	X	
Te creëren polariteiten	X	
Interfaces		
Contact- en verbindingselementen. Hieraan te leggen gewestelijke wegen/plaatsen in het licht van stadsvernieuwing	X	
Gebieden van grote stadsprojecten	X	
Nieuw te creëren parken		X
Nieuw te creëren recreatieve gewestelijke pool		X
Te versterken bestaande polariteiten	X	
Te verbeteren/creëren voetgangersbruggen en doorgangen		X
Gemeentegrens op contact- en verbindingselementen	X	
Netwerken		
Bestaande metro/tramhaltes		X
Nieuwe tramlijn en haltes		X
Groen netwerk + bebouwde randgebieden		X
Groen netwerk		X



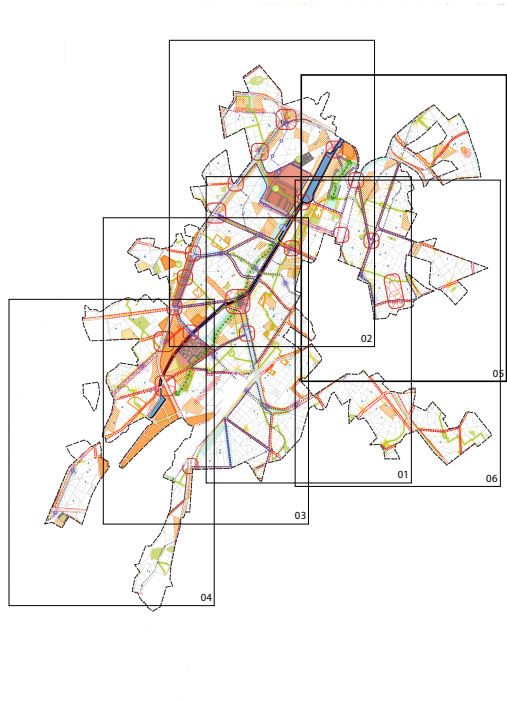
04



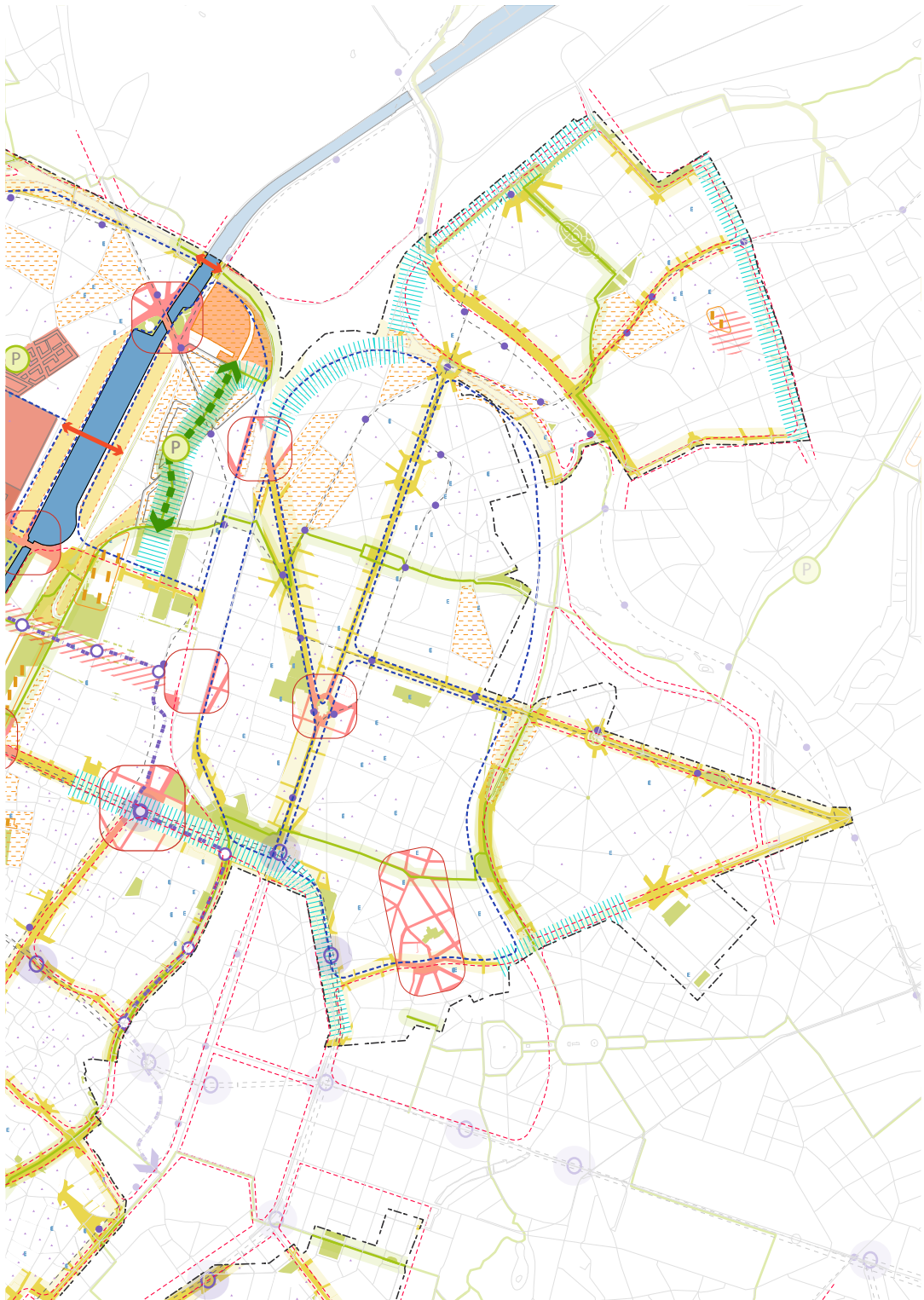
	Aandachts- elementen	Project- elementen
Morfologische wijken		
Morfologische wijk die bijzondere aandacht vereist op het vlak van aanleg van openbare ruimten voor voetgangers	X	
Bebouwde gehelen in open bebouwing	X	
OZSO	X	
Megabouwblokken	X	
Monofunctionele huizenblokken	X	
Te ontlichten huizenblok	X	
Onder elkaar te verdelen lagere en middelbare scholen	X	
Te creëren polariteiten	X	
Interfaces		
Contact- en verbindingselementen. Hieraan te leggen gewestelijke wegen/plaatsen in het licht van stadsvernieuwing	X	
Gebieden van grote stadsprojecten	X	
Nieuw te creëren parken		X
Nieuw te creëren recreatieve gewestelijke pool		X
Te versterken bestaande polariteiten	X	
Te verbeteren/creëren voetgangersbruggen en doorgangen		X
Gemeentegrens op contact- en verbindingselementen	X	
Netwerken		
Bestaande metro/tramhaltes		X
Nieuwe tramlijn en haltes		X
Groen netwerk + bebouwde randgebieden		X
Groen netwerk		X



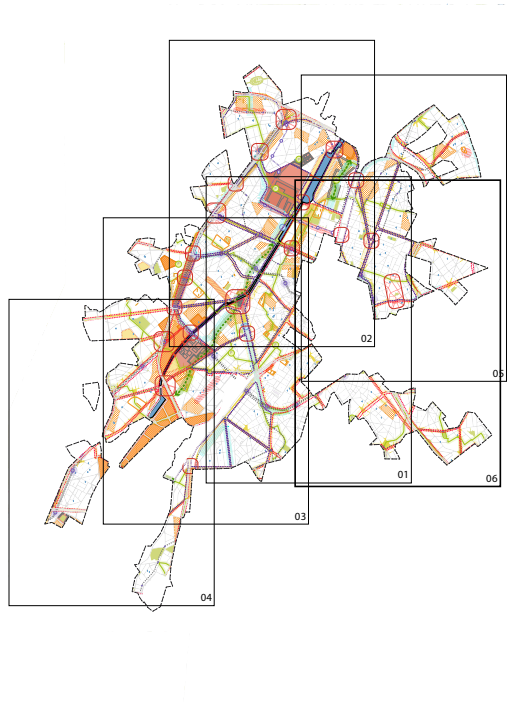
05



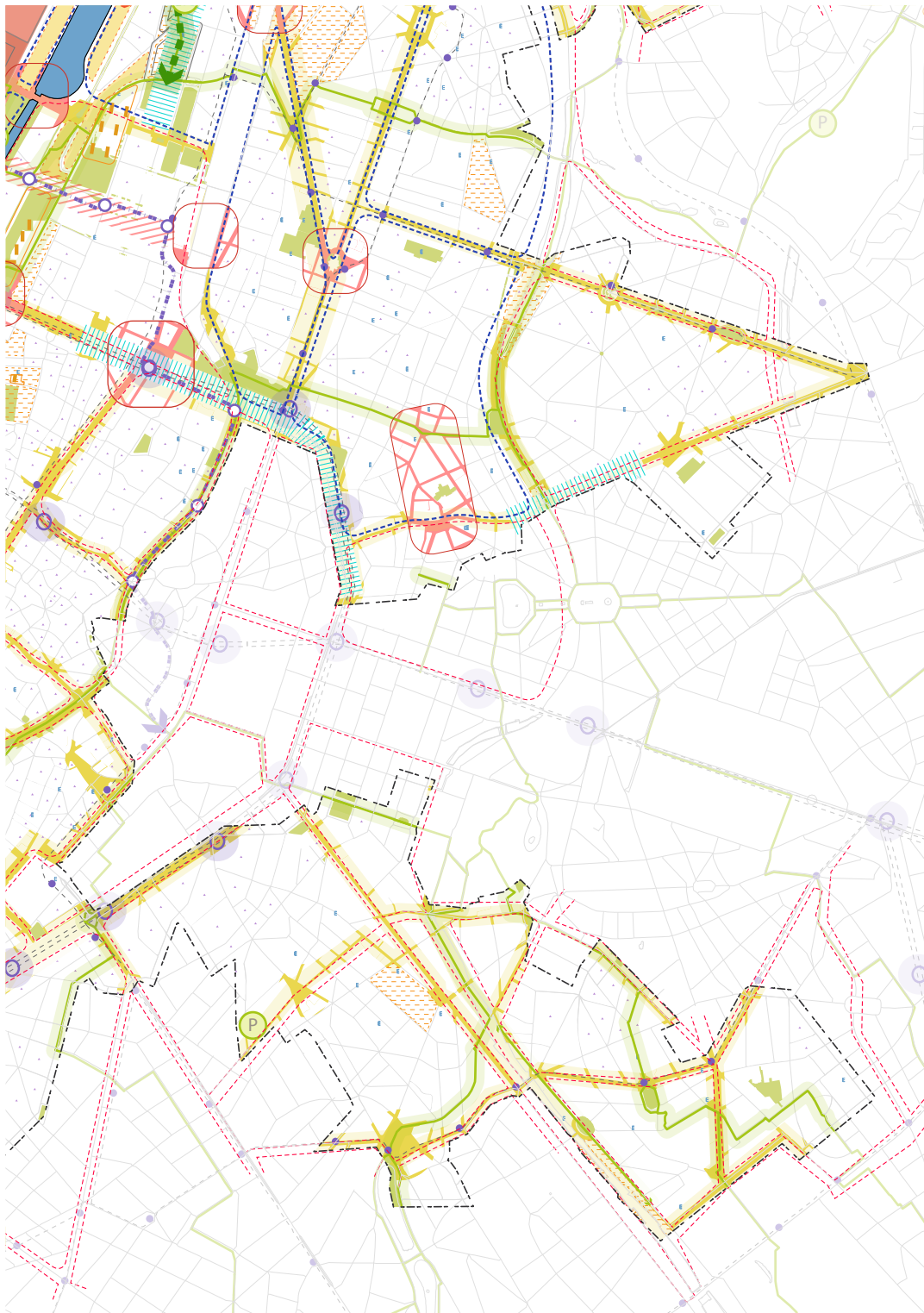
	Aandachts- elementen	Project- elementen
Morfologische wijken		
Morfologische wijk die bijzondere aandacht vereist op het vlak van aanleg van openbare ruimten voor voetgangers	X	
Bebouwde gehelen in open bebouwing	X	
OZSO	X	
Megabouwblokken	X	
Monofunctionele huizenblokken	X	
Te ontlichten huizenblok	X	
Onder elkaar te verdelen lagere en middelbare scholen	X	
Te creëren polariteiten	X	
Interfaces		
Contact- en verbindingselementen. Hieraan te leggen gewestelijke wegen/plaatsen in het licht van stadsvernieuwing	X	
Gebieden van grote stadsprojecten	X	
Nieuw te creëren parken		X
Nieuw te creëren recreatieve gewestelijke pool		X
Te versterken bestaande polariteiten	X	
Te verbeteren/creëren voetgangersbruggen en doorgangen		X
Gemeentegrens op contact- en verbindingselementen	X	
Netwerken		
Bestaande metro/tramhaltes		X
Nieuwe tramlijn en haltes		X
Groen netwerk + bebouwde randgebieden		X
Groen netwerk		X



06



	Aandachts- elementen	Project- elementen
Morfologische wijken		
Morfologische wijk die bijzondere aandacht vereist op het vlak van aanleg van openbare ruimten voor voetgangers	X	
Bebouwde gehelen in open bebouwing	X	
OZSO	X	
Megabouwblokken	X	
Monofunctionele huizenblokken	X	
Te ontichten huizenblok	X	
Onder elkaar te verdelen lagere en middelbare scholen	X	
Te creëren polariteiten	X	
Interfaces		
Contact- en verbindingselementen. Hieraan te leggen gewestelijke wegen/plaatsen in het licht van stadsvernieuwing	X	
Gebieden van grote stadsprojecten	X	
Nieuw te creëren parken		X
Nieuw te creëren recreatieve gewestelijke pool		X
Te versterken bestaande polariteiten	X	
Te verbeteren/creëren voetgangersbruggen en doorgangen		X
Gemeentegrens op contact- en verbindingselementen	X	
Netwerken		
Bestaande metro/tramhaltes		X
Nieuwe tramlijn en haltes		X
Groen netwerk + bebouwde randgebieden		X
Groen netwerk		X



2.7

Beoogde projectsituaties

2.7.1

Inleiding

De 'beoogde situaties' vormen de zesde component van het Richtplan.

Zij stelt een typologie op van 'stedelijke

situaties' gegeven waarbinnen de architecturale en stadsprogramma's (zie hieronder) ingezet kunnen worden

om bij te dragen aan de doelstellingen van de duurzame stadsvernieuwing, in het bijzonder rekening houdend met de uitbreiding van de schalen en de aandacht voor de uitdagingen in verband met

interfaces en verbindingen.

Deze zesde component moet dus beschouwd worden ook als een soort gereedschapskist die de verschillende gebieden dekt die ontsloten worden door de stadsvernieuwing (verplaatsing, woonmilieu, economie, gemengdheid, openbare ruimten ...)

Er is geen oplossing die van toepassing is in alle omstandigheden, er zijn attitudes verbonden aan omstandigheden, de situaties. Afkomstig van de analyse uitgevoerd in atlasen B en C laten deze situaties toe de interventiemogelijkheden in opeenvolgende fasen te benaderen, zonder dat al te star tewerk gegaan wordt.

De situaties zijn ingedeeld op basis van hun locatie:

- binnen morfologische wijken;
- binnen de interfaces;

- als verbindingsmogelijkheden.

Hiermee verwijst deze indeling

expliciet naar het ruimtelijke en logische interventiekader.

Ze vindt ook haar weerklank in de indeling van de legenda in hoofdstuk 2.6.

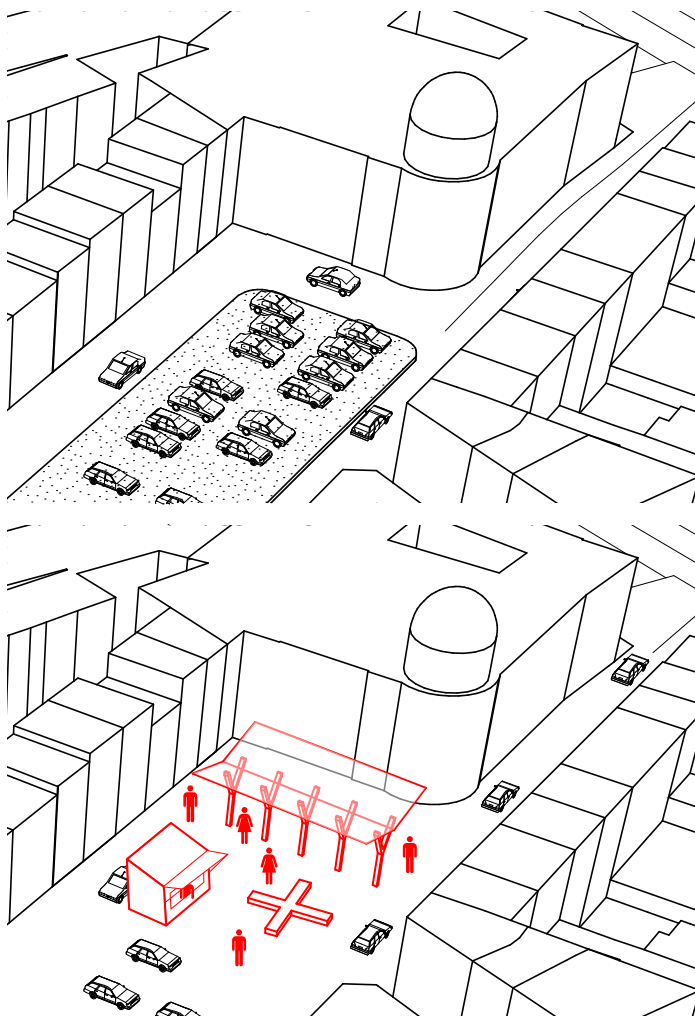
2.7.2

Fiches

De volgende fiches verkennen verschillende voorbeelden van goede stedenbouw en bieden een reflectie over de operationaliseringsmodaliteiten op basis van de nieuwe tools voor duurzame stadsvernieuwing. Het spreekt vanzelf dat er verschillende oplossingen zijn voor het opzetten van de projecten die afhangen van verschillende factoren (projectschaal, lokale context, ondersteuning van

het project en complexiteit, eigenaar van de gronden, het plan om een gemengdheid tot stand te brengen ...). De gene die hieronder zijn opgenomen, zijn dus illustratief.

Stedelijke katalysator



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's

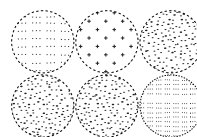


Voorbeeld van implementatie

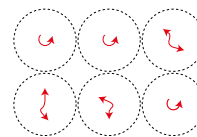
Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DWC/DAC	Gemeente/Mobiel Brussel
Projectoproep	Gemeente/verenigingsactoren

Logisch interventiekader

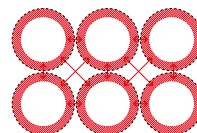
Het stedelijke weefsel in zijn
diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of
versterken binnen de wijken



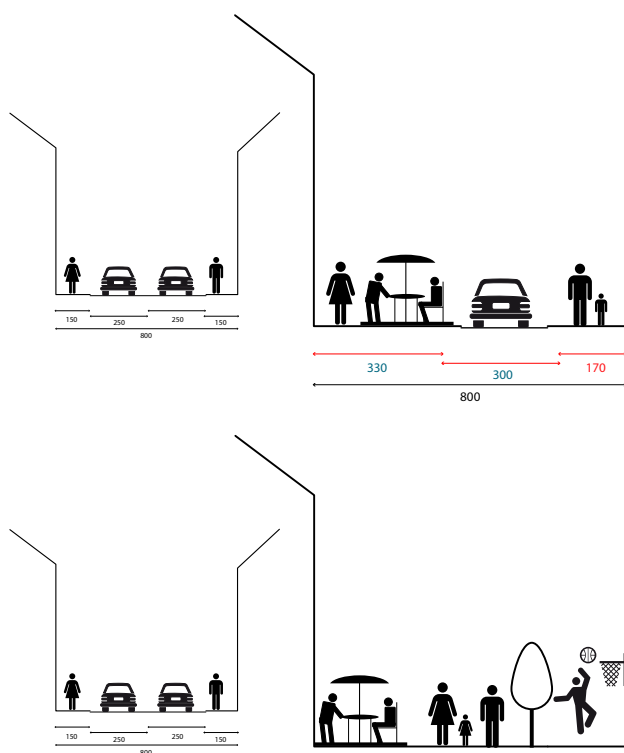
De randen benutten als over-
gangsruiden



- 1 Luifel Vlaamse Poort_ Brussel, België_MSA_2006
- 2 Luifel Blyckaert_Elsene, België_MSA_2012
- 3 Outdoor Library, Leipzig, Duitsland_KARO_2009

Dit eerste soort interventie, dat vrij minimalistisch is met betrekking tot de middelen die ervoor vereist zijn, dient als blikvanger en stimulans voor andere projecten inzake de ontwikkeling van de openbare ruimte in ruime zin (straten, gevels ...). Deze micro-ingrepen kunnen worden gereduceerd tot straatmeubilair of minivoorzieningen zoals die bibliotheek in Leipzig die bestaat uit een luifel en een aantal dozen met boeken. Het huidige kader van de DWC'S biedt reeds plaats voor dit soort interventie. In de toekomst zou ze nog steeds kunnen plaatsvinden binnen de DWC'S, maar ook binnen de DAC'S en de projectoproepprogramma's. Ze zou dan uitgevoerd kunnen worden door verenigingsactoren.

Straat



Voorbeeld aangewend(e) stedelijk(e) programma's

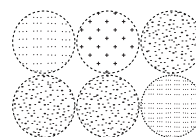


Voorbeeld van implementatie

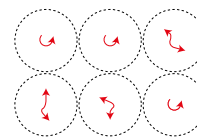
Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DWC/DBC	Gemeente/CITYDEV.BRUSSELS
Projectoproep	Gemeente/verenigingsactoren/ Antenne Atrium

Logisch interventiekader

Het stedelijke weefsel in zijn diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of versterken binnen de wijken

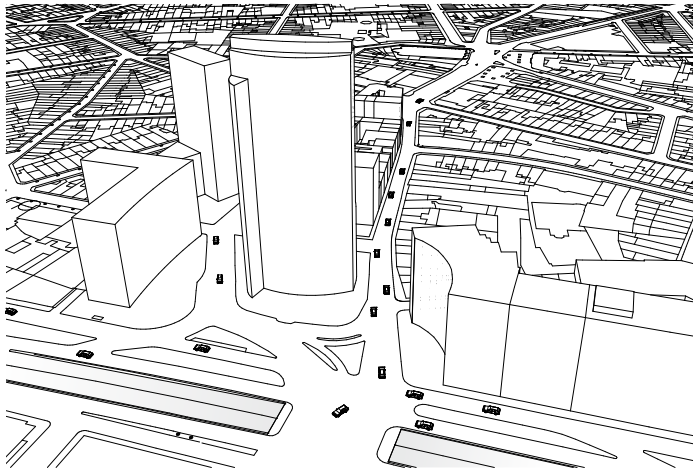


- 1 Vlaamse Steenweg_Brussel, België
- 2 Rue Montorgueil_Parijs, Frankrijk
- 3 Winkelstraat_Hengelo, Nederland

Op het niveau van de wijken dient ingegrepen te worden in de straatruimte. Door het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, door de ruimte die gereserveerd is voor auto's te verminderen, door de ruimte en de kwaliteit van de mobiliteit te verbeteren. Bovendien kan het ook nodig zijn om het verkeer te reorganiseren om bijvoorbeeld de fietsroutes veiliger te maken door deze tussen de parkeergelegenheden en de voetpaden te plaatsen in plaats van op de openbare weg. Deze herindelingen kunnen deel uitmaken van de verwezenlijking of de versterking van het groene netwerk.

Dit soort acties vindt reeds plaats binnen het huidige kader van de DWC'S en zou een plaats kunnen krijgen binnen de DBC'S. Verder willen het DSV en Atrium een gezamenlijke projectoproep lanceren voor handels- of wijkverenigingen. In het geval van de projectoproep blijven de gemeenten bevoorrechte actoren inzake de coördinatie, maar ook als drager van de projecten.

Voorlopige transformatie van de openbare ruimte

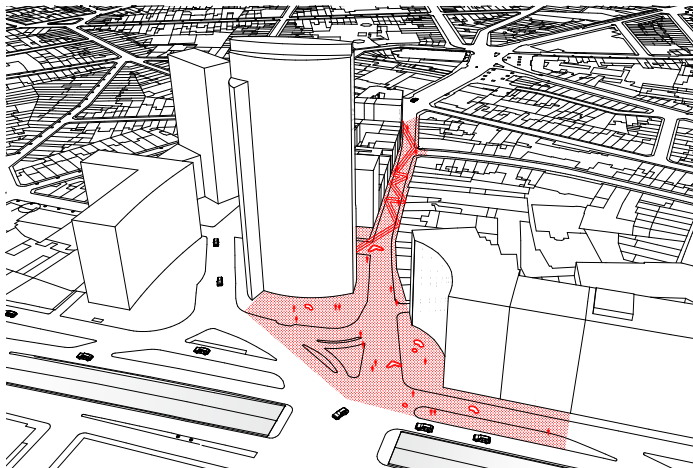


Voorbeeld aangewend(e) stedelijk(e) programma's



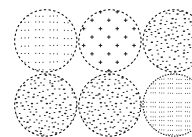
Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DWC	Gemeente
DAC	Gemeente/Mobiel Brussel
Projectoproep	Gemeente/verenigingsactoren/Antenne Atrium

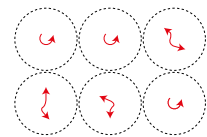


Logisch(e) interventiekader(s)

Het stedelijke weefsel in zijn diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of versterken binnen de wijken



1 Voor/Na
«Rebskoven»_København
(Denemarken), 2011
Keinicke & Overgaard
Architects/UIWE

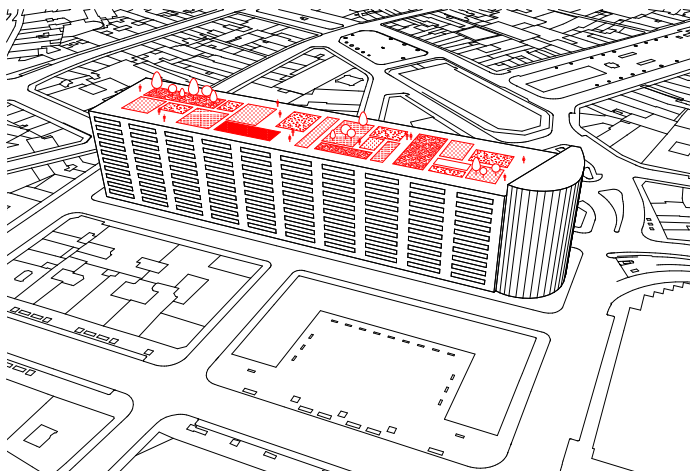
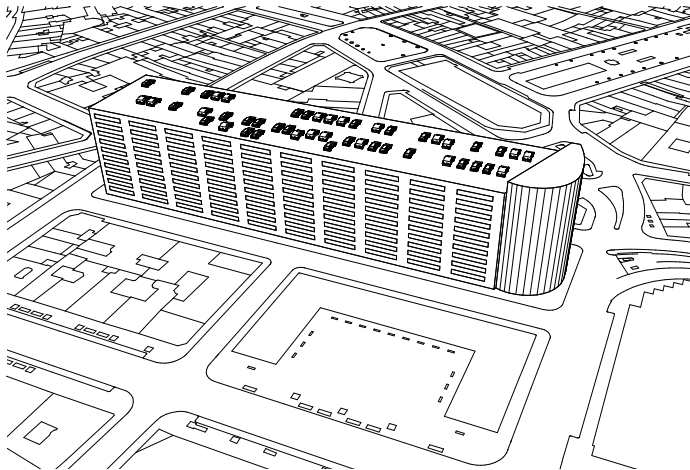
2 Voor/Na
«Magic Blocks»_Boekarest
(Romania), 2010 Hackenbroich
Architekten

Voorafgaand aan de inhoudelijke actie van de klassieke infrastructuurbeheerders, kan overwogen worden om de openbare ruimte voorlopig te heroveren volgens de principes van actief burgerschap. Inwoners, verenigingen, handelaars en technische actoren zullen dan rond de tafel gebracht moeten worden om oplossingen te bedenken waarbij openbare wegen en andere openbare ruimten die momenteel grotendeels gereserveerd zijn voor auto's in sterkere mate gedeeld worden.

Deze actie kan gezien worden een soort DAC dat uitgevoerd wordt door de DSV in samenwerking met Mobiel Brussel en eventueel de MIVB en Leefmilieu Brussel. Ze kan ook plaatsvinden binnen een traditioneel DWC. De inbreng van de DSV bevindt zich hier op het niveau van de participatie en zelfs van een gedeeltelijke financiering. In het geval van de projectoproep blijven de gemeenten bevoorrechte actoren inzake de coördinatie, maar ook als drager.

Gebruik van het potentieel van platte daken

4
28



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's

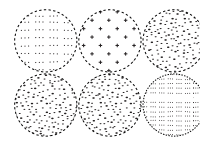


Voorbeeld van implementatie

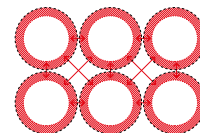
Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DWC	Gemeente
DBC	Gemeente/Leefmilieu Brussel/ CITYDEV.BRUSSELS
Projectoproep	Gemeente/verenigingsac- toren/Antenne Atrium

Logisch(e) interventiekader(s)

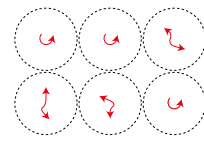
Het stedelijke weefsel in zijn
diverse vormen versterken



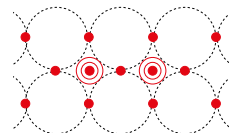
De randen benutten als over-
gangsruimten



Stedelijke polariteiten creëren of
versterken binnen de wijken



De morfologische wijken structuren
in de polen in de randen



- 1 Stadsboerderij in Halle op de Voedingshal van Anderlecht, België_ ORG _2012
- 2 Sargfabrik_Wenen, Oostenrijk_1996

Naast de mogelijkheden van deze interventies op het vlak van ecologische continuïteit, is dit soort acties is ook een gelegenheid om een extra en originele openbare ruimte te genereren voor verschillende functies. Er dient met name nagegaan worden hoe het zit met de verhouding openbaar-privé binnen deze ruimten en er moeten groene ruimten of gedeelde terrassen voorzien worden in wijken waar deze ontbreken. Zowel het DWC in zijn huidige vorm als het DBC kunnen ingezet worden om deze actie te voltooien. De technische ondersteuning van Leefmilieu Brussel lijkt hier nuttiger. De projectoproep voor inwoners en toekomstige inwoners is een middel om de mechanismen van co-productie te stimuleren, zelfs degene die consistent zijn met de filosofie van de actie.

Wijkpark + lokale voorzieningen

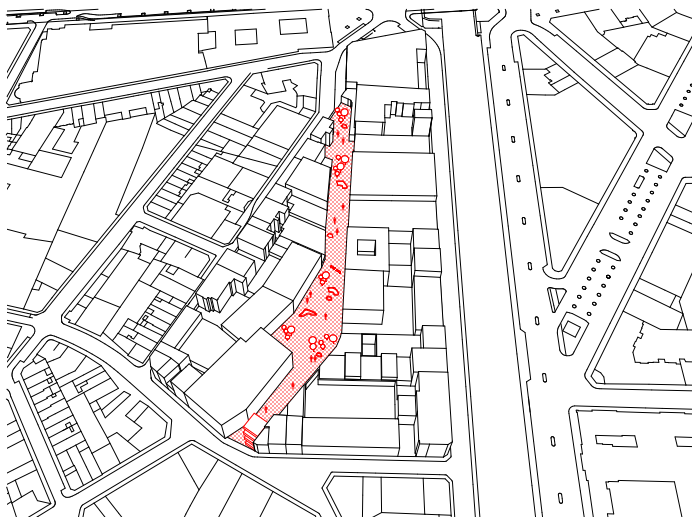


Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's



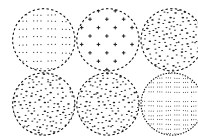
Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DWC	Gemeente
DBC	Gemeente/Leefmilieu Brussel/CITYDEV.BRUSSELS

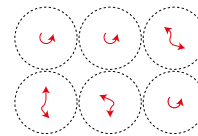


Logisch(e) interventiekader(s)

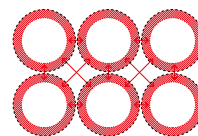
Het stedelijke weefsel in zijn
diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of
versterken binnen de wijken



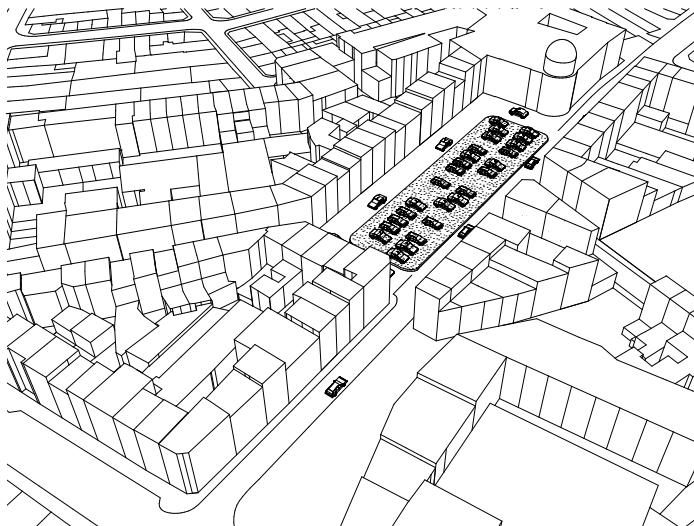
De randen benutten als over-
gangsruiden



- 1 Koningin_Groen park_
Schaarbeek, België_ AR-BR &
Erik Dhont _2007
- 2 Passage 56 St Blaise, Pocket
park_Parijs, Frankrijk_2006
- 3 Jardín vertical y plaza pública
Delicias_Zaragoza, Spanje_2008

Dankzij deze actie wordt niet alleen een groene bijdrage geleverd, bovendien worden de huizenblokken die te groot zijn opgedeeld via functionele en aangename verbindingen. Deze ruimten die zeer toegankelijk zijn, bieden tegelijk veel mogelijkheden doordat ze beter afgeschermd zijn dan een open park. Deze plaatsen kunnen plaats bieden aan voorzieningen of het kader vormen voor burgerprojecten (gemeenschappelijke tuin ...). Hun configuratie zet aan tot de ontwikkeling van self-managementmodi (niet noodzakelijk met de woningen verbonden met het park). Dit project kan worden opgestart binnen de DWC'S (gemeenten, verenigingen) of het DAC, door de gemeenten of de CitYDEV.BRUSSELS afhankelijk van de complexiteit van het grondbeleid en de vereiste aanschafbedragen.

Lokaal plein



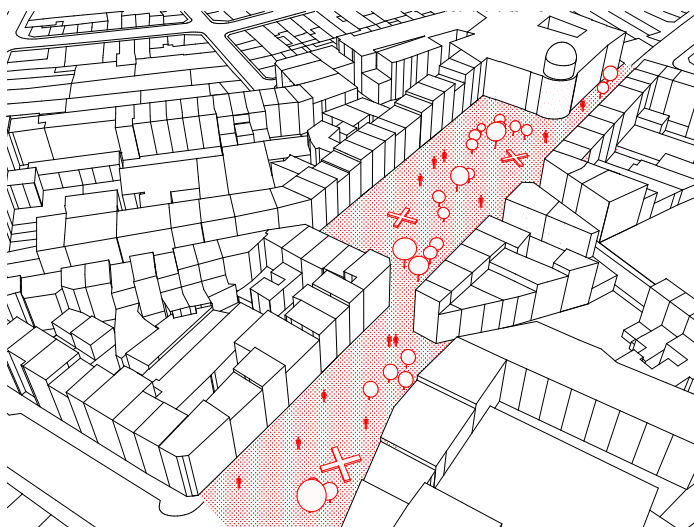
Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's



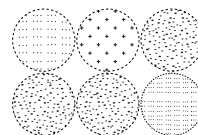
Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DWC	Gemeente
DAC	Gemeente/Mobiel Brussel/Beliris

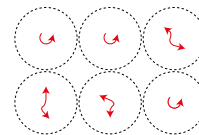
Logisch(e) interventiekader(s)



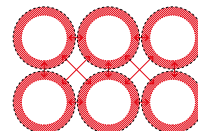
Het stedelijke weefsel in zijn
diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of
versterken binnen de wijken



De randen benutten als over-
gangsruiden

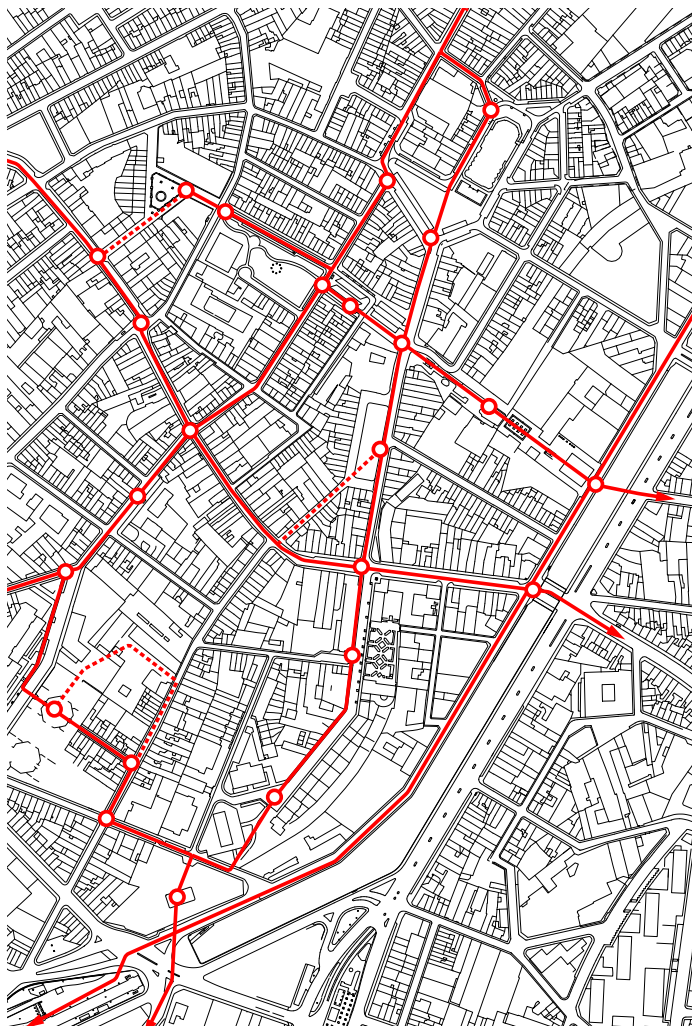


Deze projecten vinden plaats binnen de morfologische wijken, op het niveau van de lokale pleinen. Ze hebben tot doel de kwaliteit van deze ruimten te verbeteren door de ruimte die gereserveerd is voor auto's te beperken, stadsmeubilair te plaatsen, groen aan te leggen ... Deze acties zijn reeds aan de gang in het kader van de DWC'S. Ook de DAC'S en DBC'S kunnen een dergelijk project omvatten.



- 1 Gaucheretplein_Schaarbeek, België_R2D2_2005
- 2 Doversquare_Anderlecht, België_Landinzicht_2010
- 3 Breughelplein, parabelboom_Brussel, België_Joseph Legrand & Recyclart_2005

Netwerk zachte verplaatsingswijzen (pietro)



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's

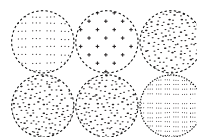


Voorbeeld van implementatie

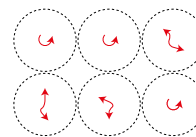
Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DWC/DAC	Gemeente/Mobiel Brussel
Projectoproep	Verenigingsactoren

Logisch(e) interventiekader(s)

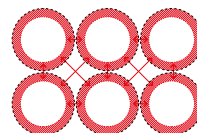
Het stedelijke weefsel in zijn
diverse vormen versterken



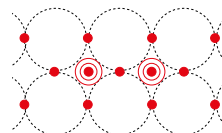
Stedelijke polariteiten creëren of
versterken binnen de wijken



De randen benutten als over-
gangsruiden



De morfologische wijken structuren
in de polen in de randen



1

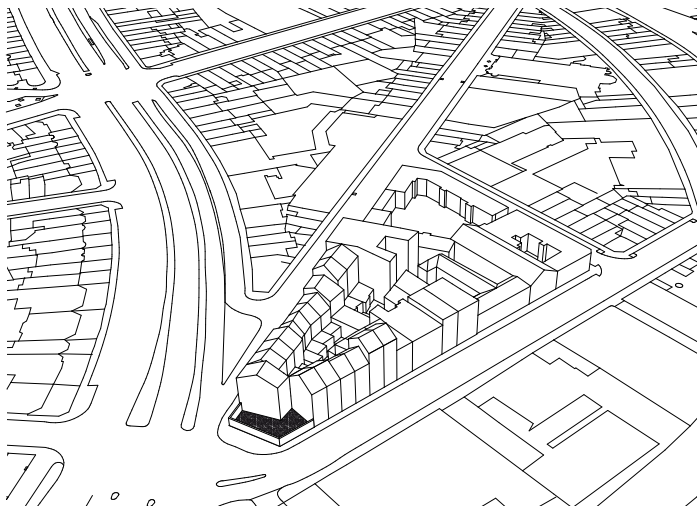


2

- 1 Pietro_Beaumont, België
Emmanuel Lambion / Iwan
Strauven / Christophe
Terlinden_2007
- 2 New York City, USA_Gehl
Architects_2009

Het is de bedoeling om door gerichte of meer lineaire interventies de trajecten die bestemd of geschikt zijn voor zachte verplaatsingswijzen, met beperkte middelen, toegankelijker te maken. Dit soort acties zorgt er tegelijk voor dat inwoners de openbare ruimte beter zullen benutten en draagt eveneens bij aan de totstandkoming van een comfortabele openbare ruimte voor voetgangers en andere zachte verplaatsingswijzen. Het DWC en het DAC zijn ideale kaders om dit soort projecten te ontwikkelen die een hogere vlucht zullen nemen via participatieve acties. Projectoproepen kunnen leiden tot een minimalistische en, waarom niet, vluchtige versie van dit soort acties, bijvoorbeeld naar het model van de 8m²-actie.

Vrijstaand woongebouw



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's

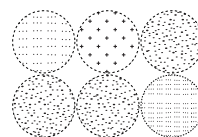


Voorbeeld van implementatie

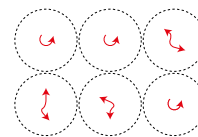
Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DWC/DBC	Gemeente/CITYDEV.BRUS-SELS
Projectoproep	Gemeente

Logisch(e) interventiekader(s)

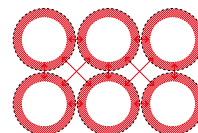
Het stedelijke weefsel in zijn
diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of
versterken binnen de wijken



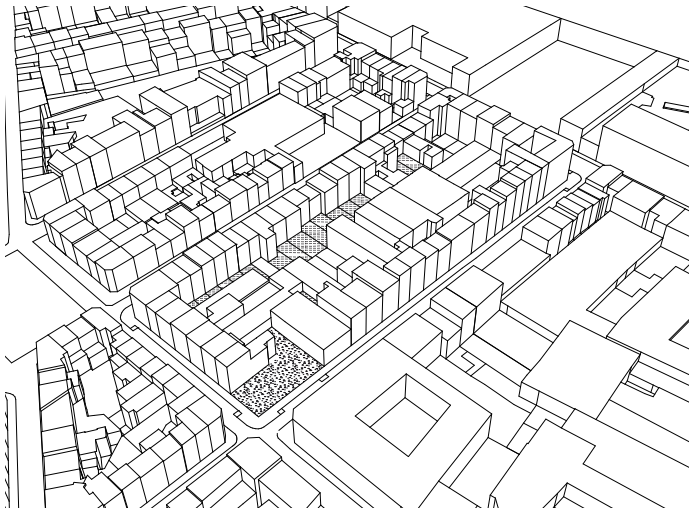
De randen benutten als over-
gangsruiden



Hier dient een systematische aanpak gehanteerd te worden met betrekking tot braakgronden. Activiteit op hoeken worden gestimuleerd want zij hebben een grotere uitstraling. De keuze om op een braakliggend terrein te bouwen in plaats van een lokale openbare ruimte aan te leggen moet onderzocht worden door een studie bureau. Deze actie wordt ondernomen in het kader van de DWC'S en DBC'S. De DSV kan eveneens projecten selecteren na een projectoproep voor gemeenten in verband met 'braakgronden', op basis van criteria als de operationaliteit van het project, het strategisch belang ...

- 1 Dupont Dupond_Schaarbeek, België_Matador_2012
- 2 Sociale woningen_Schaarbeek, België_Mario Garzaniti_2003
- 3 4 winden_Molenbeek, België_Pierre Blondel_2006

Losstaande voorzieningen



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's

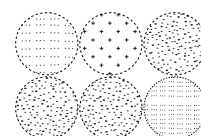


Voorbeeld van implementatie

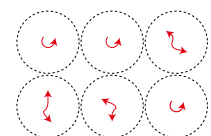
Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DWC	Gemeente/gemeenschaps-actoren

Logisch(e) interventiekader(s)

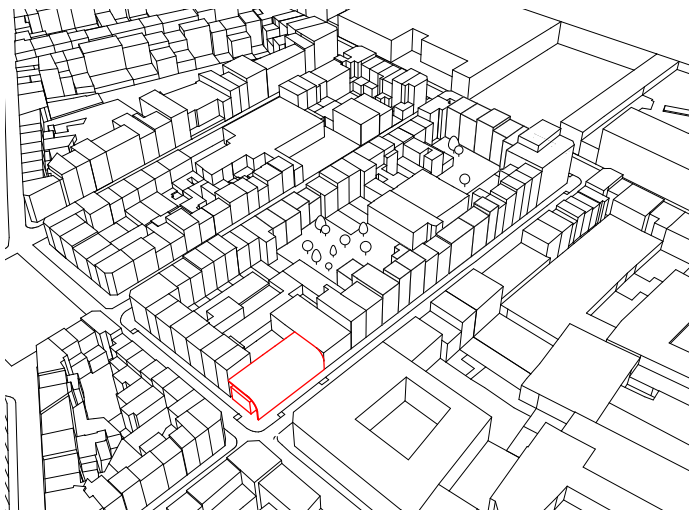
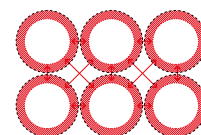
Het stedelijke weefsel in zijn
diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of
versterken binnen de wijken



De randen benutten als over-
gangsruimten



1



2

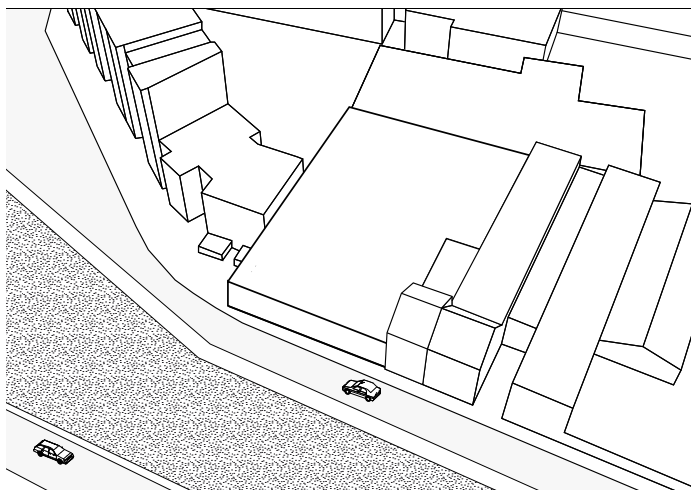


3

- 1 Buurthuis Libérateurs_ Molenbeek België_ B-Architecten_2009
- 2 Ondernemingscentrum_ Molenbeek, België_ MSA_ 2006
- 3 Sportzaal Heyvaert_ Molenbeek, België_ Pierre Blondel_ 2008

Volgens hetzelfde principe als de vorige actie moet hier de aanwezigheid van een braakgrond aangewend worden om voorzieningen te ontwikkelen die inspelen op een vooraf vastgestelde behoefte. De logica om op een hoek te werken is nog meer van toepassing bij voorzieningen waarvan de aanwezigheid actief bijdraagt aan het sociaal leven van de wijken. De functie van de voorzieningen kan velerlei van aard zijn: buurthuis, fitnessruimte, kleine overdekte openbare ruimte ... Deze acties nemen een belangrijke plaats in binnen de huidige DWC'S, zij zouden eveneens gevoerd kunnen worden in het kader van DBC'S en DAC'S. Het verdient de voorkeur om hierbij gemeenschapsactoren te betrekken.

Combinatie van voorzieningen en woningen



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's

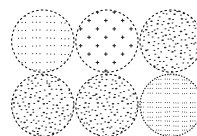


Voorbeeld van implementatie

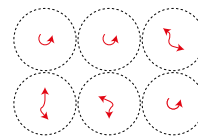
Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DWC/DBC	Gemeente/CITYDEV.BRUSSELS/ gemeenschapsactoren

Logisch(e) interventiekader(s)

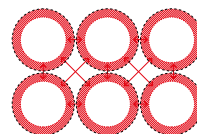
Het stedelijke weefsel in zijn
diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of
versterken binnen de wijken



De randen benutten als over-
gangsruimten



1



2



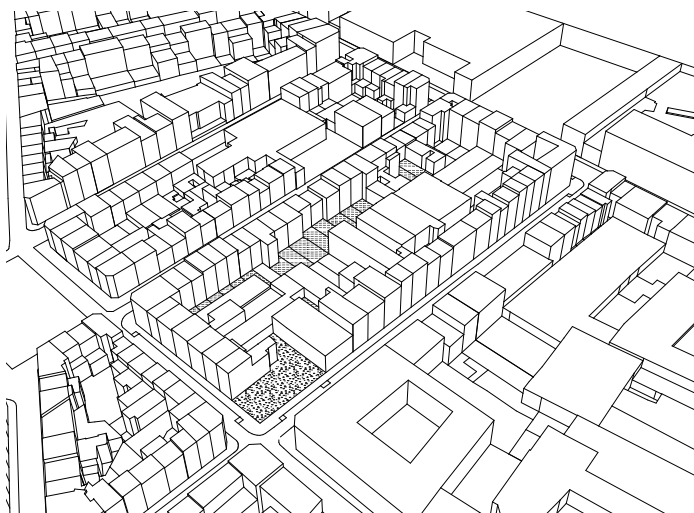
3

- 1 Huis van de Vrouw_Schaarbeek, België_Atelier Gigogne_2010
- 2 St Marie_Molenbeek, België_Orts & Balleriaux_2008
- 3 L28_Molenbeek, Belgique_B architecten_2009

De combinatie van voorzieningen met huisvesting sluit aan bij het vervolg van de twee vorige fiches. Terwijl de configuratie van een perceel wenselijk is vanwege de omvang en de ligging ervan, is dit soort meer geïntegreerde actie interessant. Zij laat toe de openbare ruimte in te richten via het aanleggen van doorgangen door huizenblokken en van groene ruimten.

Afhankelijk van de omvang en complexiteit van het project, met name inzake het beheer van grondreserves, kan de CITYDEV.BRUSSELS gehouden zijn het project te dragen. Deze acties kunnen zowel plaatsvinden binnen de DWC'S als binnen de DBC'S. Ook hier is het aanbevolen om de gemeenschapsactoren te betrekken.

Renovatie van een "traditioneel" bouwblok



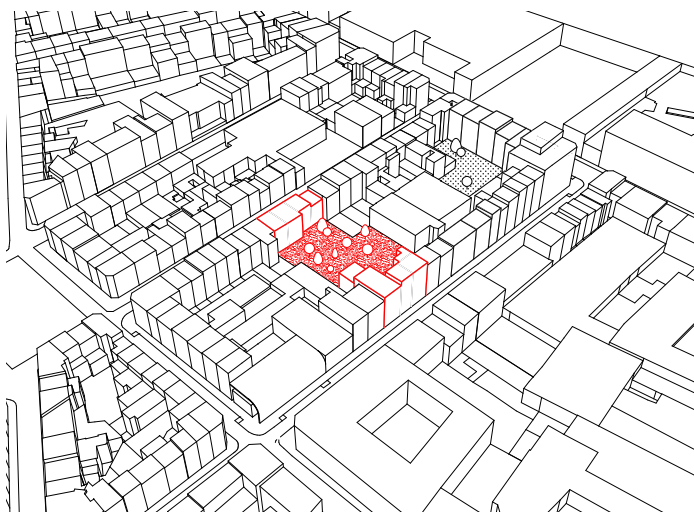
Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's



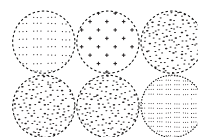
Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DBC (DWC)	Gemeente/CITYDEV.BRUSSELS
Projectoproep	Gemeente/groepen van inwoners eigenaars

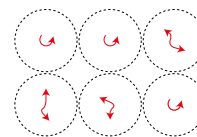
Logisch(e) interventiekader(s)



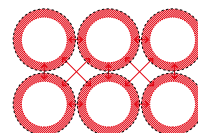
Het stedelijke weefsel in zijn
diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of
versterken binnen de wijken



De randen benutten als over-
gangsruiden



Naast renovatie of het stimuleren van de renovatie van gebouwen die dit nodig hebben, kan deze actie een goede gelegenheid zijn om het perceel volledig of gedeeltelijk te herbekijken, om de kosten van de interieurs van de huizenblokken gelijk te verdelen en om een doeltreffende herconfiguratie van de bebouwing mogelijk te maken.

Al naargelang het geval wordt de projectdrager bouwheer van de te herkwaliëren gronden en kan hij dus vrij eenvoudig te werk gaan. Een andere mogelijkheid is om de inwoners van een huizenblok uit te nodigen om zelf een soort herkaveling uit te voeren in het kader van een projectoproep. De overheid heeft dan een bemiddelende en begeleidende taak te vervullen en moet, vooraf, communicatie voeren rond deze mogelijkheid en rond de goede praktijken Deze projecten vinden natuurlijk plaats in het kader van het DBC hoewel het DBC eveneens als kader kan dienen voor minder ambitieuze huizenblokactiviteiten. Afhankelijk van de complexiteit en de uitdaging (lokale of regionale straling ...) worden de projecten gedragen door de gemeente of de CITYDEV.BRUSSELS.



1



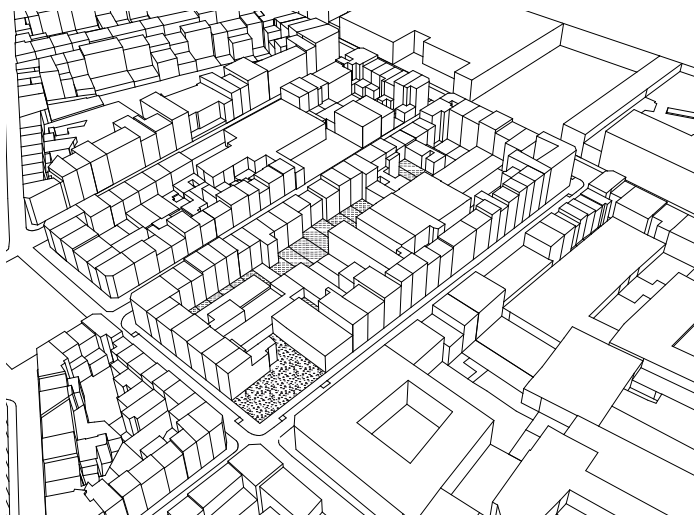
2



3

- 1 Dam & Bodeghem_Brussel, België_Ozon Architecture_2000
- 2 het Zwarte Paard_Molenbeek, België_Atelier L'Escaut_2010
- 3 OCMW-DVW_Brussel, België_Ozon Architecture_1997

Renovatie van een traditioneel huizenblok



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's

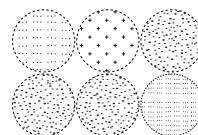


Voorbeeld van implementatie

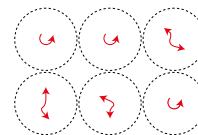
Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
Projectoproep	Gemeente/verenigingsactoren/ groepen van inwoners eigenaars

Logisch(e) interventiekader(s)

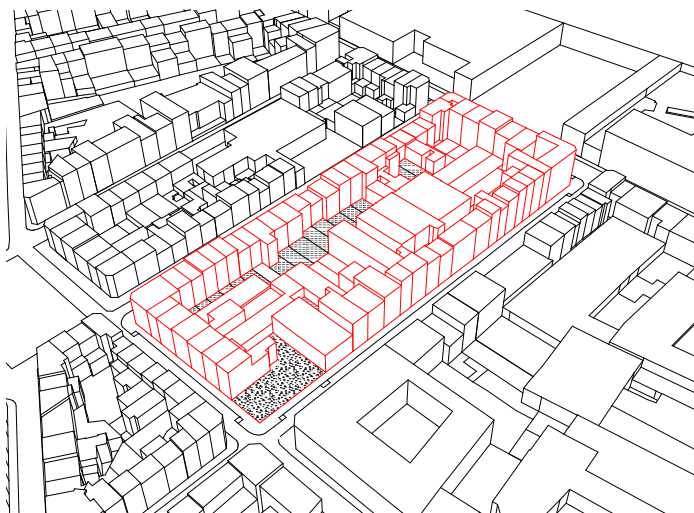
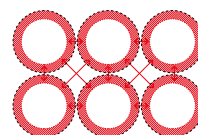
Het stedelijke weefsel in zijn
diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of
versterken binnen de wijken



De randen benutten als over-
gangsruiden



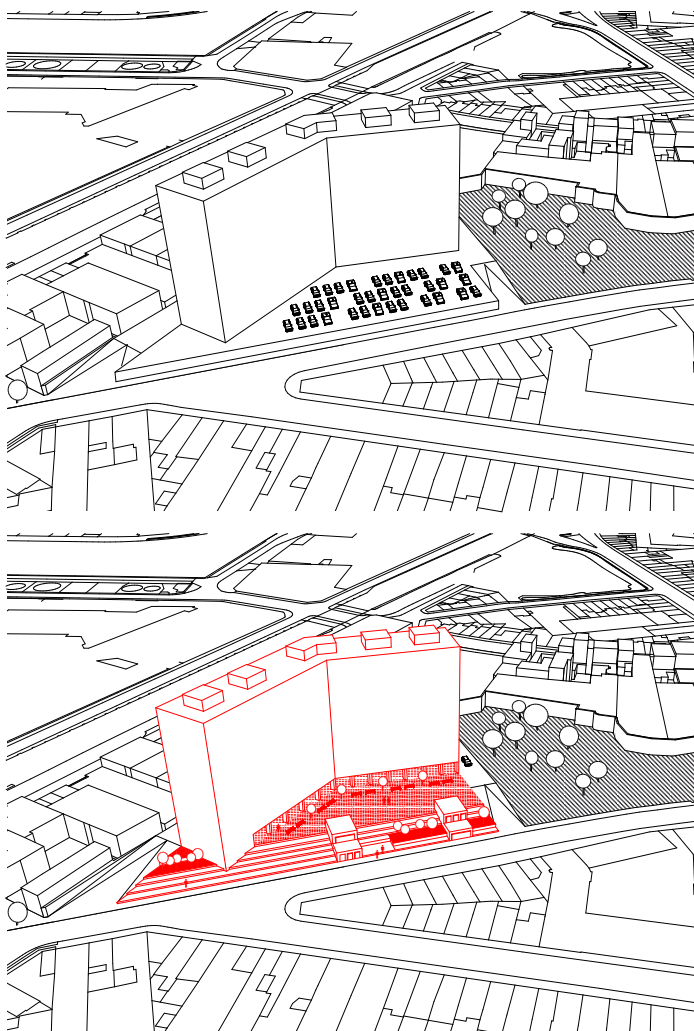
Deze interventie stelt een structurering voor van
de procedure die reeds uitgebreid getest is door
het project X in Brussel of de 'bouwblokrenovatie'

in Gent: renovatie van de bestaande bebou-
wing, met bescherming van de arme inwoners en
integratie van een socioprofessionele inschakeling
in de uitvoering. In het kader van de stadsver-
nieuwing zou dan een benadering als project X
gestructureerd dienen te worden op 1 huizenblok
of een andere geconcentreerde afbakening.
Naast de uitvoering van dergelijk project door een
instelling zoals Project X, kan dergelijk project ook
(gedeeltelijk) bestaan in een begeleiding van de
private eigenaars die zelf hun projecten (gegroe-
peerde aankopen, architectuurondersteuning ...) uitvoeren. Dit soort ondersteuning is trouwens
reeds sterk ontwikkeld door de verenigingen die
deel uitmaken van het Habitat-netwerk.
Afhankelijk van de mate waarin de lokale actoren
het project kunnen uitvoeren en van de aard
van het project, kan het project gemodelleerd
worden. Het DWC lijkt goed als kader te kunnen
dienen voor deze interventie, maar dergelijk
project kan ook gegeneraliseerd worden door
een projectoproep of een andere deel (gedragen
door de gemeente) van een DBC zijn. De DSV
kan echter een algemeen kader ontwikkelen voor
de aanvaardbare graad van ondersteuning in een
dergelijk project.



- 1 Projet Levis_Charleroi
- 2 Bouwblokrenovatie_Kortrijk
- 3 Bouwblokrenovatie_Kortrijk

Sociale woningen in open bebouwing + openbare ruimte + voorzieningen



Voorbeeld aangewend(e) stedelijk(e) programma's

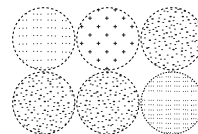


Voorbeeld van implementatie

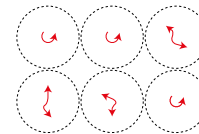
Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DBC/DWC	OVM/BGHM/gemeente

Logisch(e) interventiekader(s)

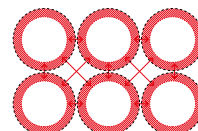
Het stedelijke weefsel in zijn diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of versterken binnen de wijken



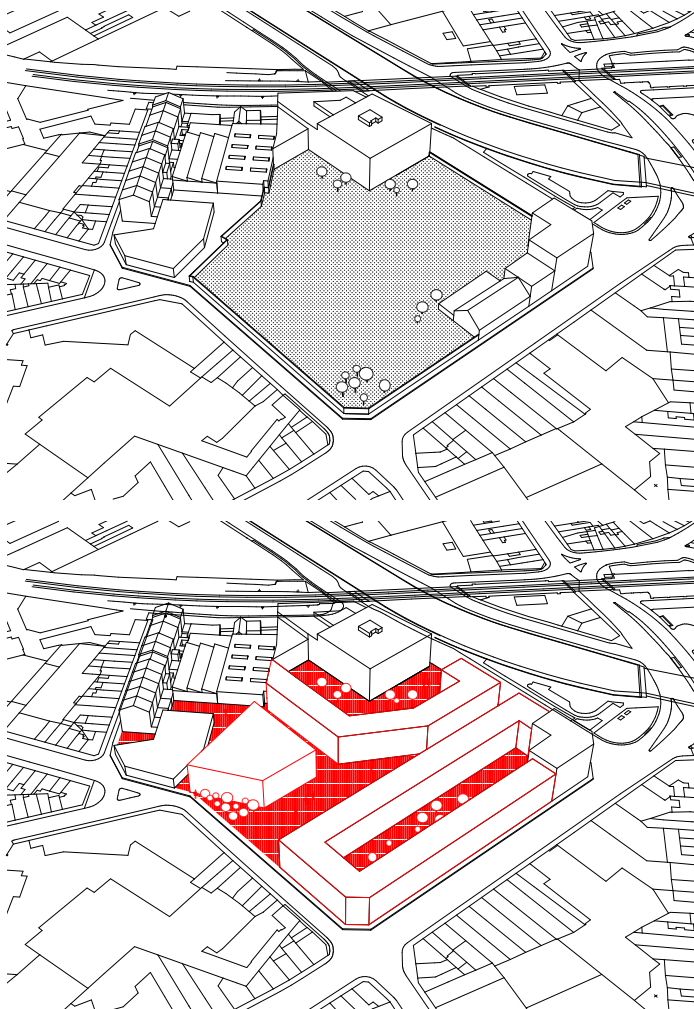
De randen benutten als overgangsruiden



- 1 Tour Bois le Prêtre_Parijs, Frankrijk_Lacaton et Vassal_2011
- 2 99 avenue du Neuhof_Starsbourg, Frankrijk_Atelier Lion_2005-2010
- 3 Centrum.odorf_Innsbruck, Oostenrijk_Froetscher Lichtenwagner_2011

Tot nu toe focussen de stadsvernieuingsprojecten met betrekking tot de woontorens binnen de DWC's zich op de sokkels van de torens en de eraan grenzende openbare ruimten, zonder dat er werk gemaakt wordt van een gevelrenovatie of een renovatie van de binnenkant van de woningen. Dit voorstel is bedoeld om zowel langs binnen als langs buiten renovaties uit te voeren en zo tot een zichtbaarder en kwalitatiever resultaat te komen. Het is belangrijk dat de samenwerking tussen de DSV en OVM/BGHM gesystematiseerd wordt. Een dergelijk project kan plaats vinden binnen een DBC, DWC, en zelfs binnen een DAC.

Totstandbrenging van een stedelijk weefsel op de plaats van een bebouwbare open ruimte



Voorbeeld aangewend(e) stedelijk(e) programma's

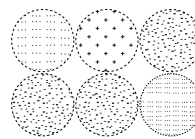


Voorbeeld van implementatie

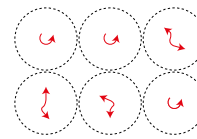
Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DBC	CITYDEV.BRUSSELS/BGHH/ Leefmilieu Brussel

Logisch(e) interventiekader(s)

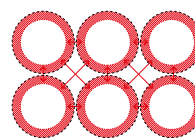
Het stedelijke weefsel in zijn diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of versterken binnen de wijken



De randen benutten als overgangsruiden

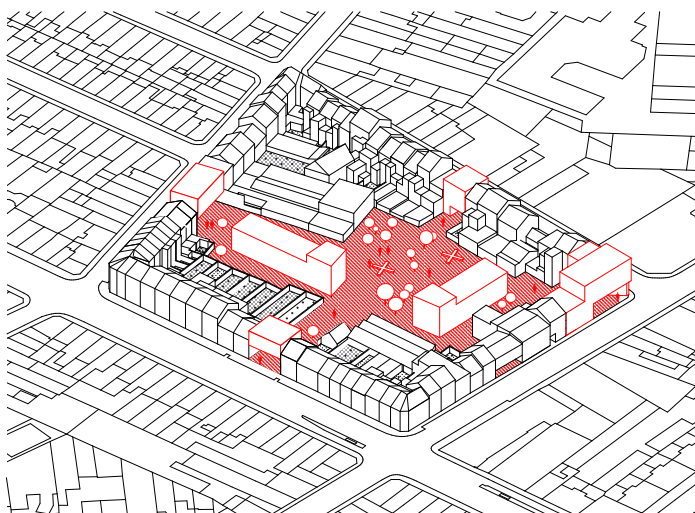
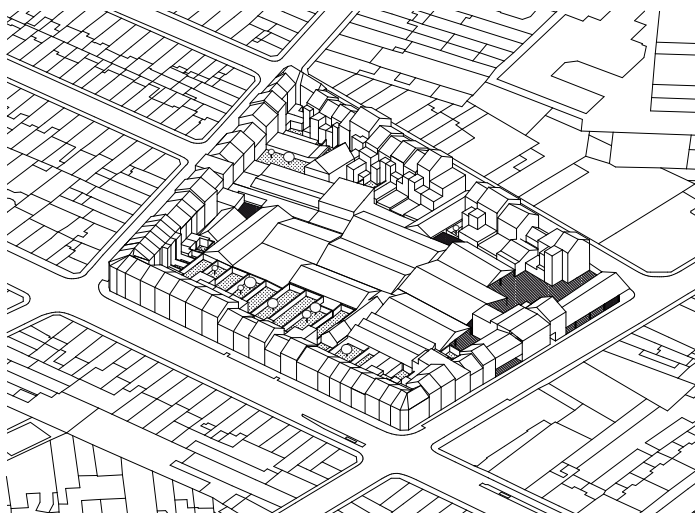


- 1 Kazerne Dailly_Schaarbeek, België_Eeckhoudt&Creyf_2009
- 2 Tivoli_Laken, België_MSA_2010
- 3 Macrolot B2_BoulogneBillancourt, Frankrijk_Stéphane Beel_2011

Deze situaties van braakliggende gronden (met een grote omvang, doch minder strategisch dan hefboomzones) worden schaars in het BHG. Het blijkt vooral belangrijk om zich van doeltreffende tools te voorzien om kwalitatieve projecten tot een goed einde te brengen. De ruimtelijke krijtlijnen zijn: verdichting, openheid en porositeit, functionele gemengdheid, werken aan openbare en semi-openbare ruimte.

Het operationele kader is het DBC en de projectdrager is de CITYDEV.BRUSSELS. Het is aan te raden om private partners te zoeken voor projecten van dergelijke omvang. De medewerking van de bMa garandeert de coherentie en de architecturale kwaliteit van het project.

Creatie van een poreus stedelijk weefsel, in het hart en de rand van een te dicht huizenblok



Voorbeeld aangewend(e) stedelijk(e) programma's

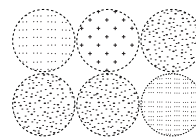


Voorbeeld van implementatie

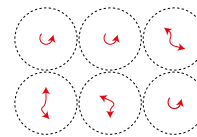
Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DBC	CITYDEV.BRUSSELS/BGHM

Logisch(e) interventiekader(s)

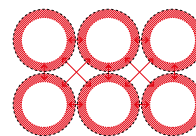
Het stedelijke weefsel in zijn diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of versterken binnen de wijken



De randen benutten als overgangsruiden



1



2



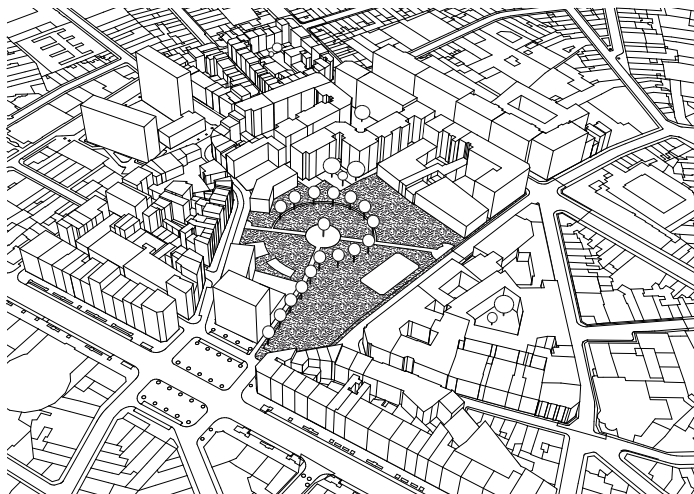
3

- 1 Limiet_Sint-Joost, België_V+_2009
- 2 Planchat Vignoles_Parijs, Frankrijk_E.François_1996
- 3 Holleinhof_Gent,België_Neutelings_1998

We bevinden ons ongeveer in de situatie van fiche 3, op grotere schaal. Het gaat om complexe activiteiten die een monitoring van de gronden vereisen met het oog op de aankoop van gebouwen binnen de huizenblokken of met het oog op onteigening. De reconversie van het hart van de huizenblokken omvat de creatie van doorgangen, maar ook een programmering aangepast aan de lokale behoeften en aan de configuratie van de huizenblokken (hinder ...).

Voor een actie in verband met dergelijk soort DBC wordt de CITYDEV.BRUSSELS benaderd, die contractueel verbonden is met andere actoren (gemeente, Leefmilieu Brussel).

Huisvesting en voorzieningen gecombineerd in een openbare ruimte



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's

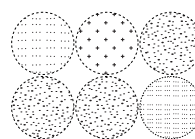


Voorbeeld van implementatie

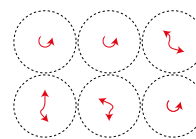
Hulpmiddelen:	Actoren Operationalisering
DBC/DWC	OVM/BGHM/gemeente
Wijkoverstijgende Voorzieningen	Gemeenschapsactoren

Logisch(e) interventiekader(s)

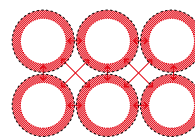
Het stedelijke weefsel in zijn diverse vormen versterken



Stedelijke polariteiten creëren of versterken binnen de wijken



De randen benutten als overgangsruiden



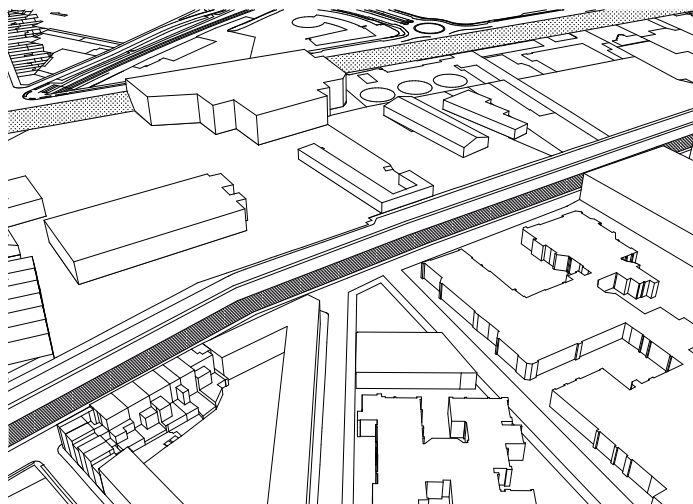
Het idee is om voorzieningen (stadsmeubilair, sportvelden, sportvoorzieningen) aan te leggen om de openbare ruimte te verlevendigen. Het implementeren van woongebouwen is eveneens een manier om de stad levendiger te maken en tegelijk in te spelen op de demografische uitdaging. Merk op dat pleinen plaats kunnen bieden aan Wijkoverstijgende Voorzieningen van bovengemeentelijke schaal.



- 1 Divercity_Vorst, België_V+ / MSA_2012
- 2 Bibliotheek Permeke_Antwerpen, België_Stramien_2005
- 3 Fort Pienc_Barcelone, Spanje_José Llinas_2004

Dit soort activiteiten valt binnen het kader van de DWC'S en de projecten inzake Wijkoverstijgende Voorzieningen. In dit geval zullen dan ook de gemeenschapsactoren betrokken worden. In het eerste geval kan de gemeente drager zijn van de projecten.

Kruising van een breuk en voorzieningen in de omgeving (bovengronds)



Voorbeeld aangewend(e) stedelijk(e) programma's

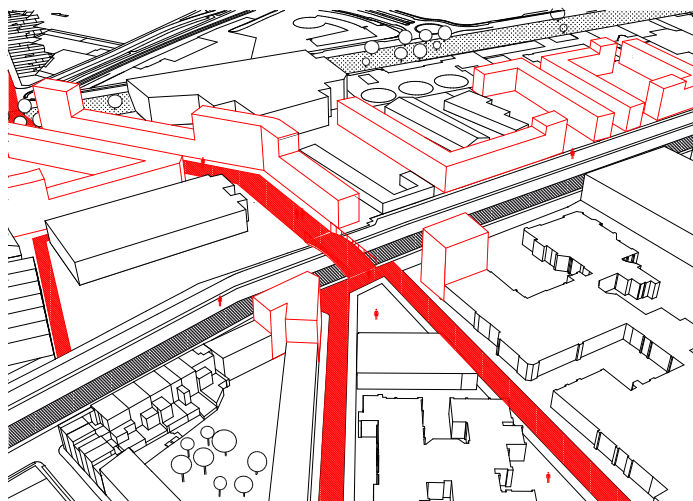
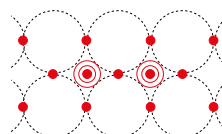


Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Projectdragers
DAC	Gemeente/Mobiel Brussel/CI-TYDEV.BRUSSELS/BGHM

Logisch(e) interventiekader(s)

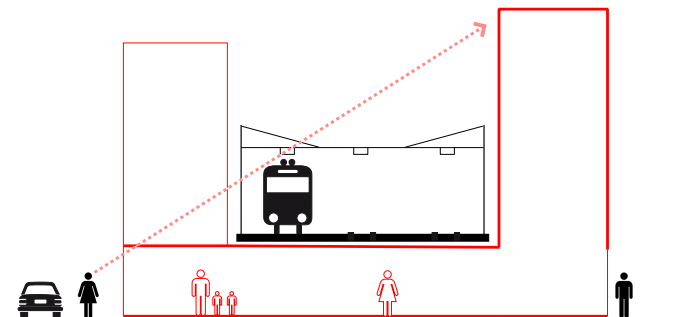
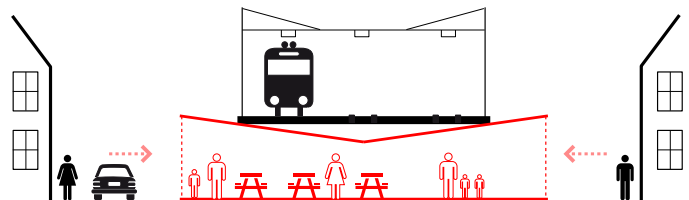
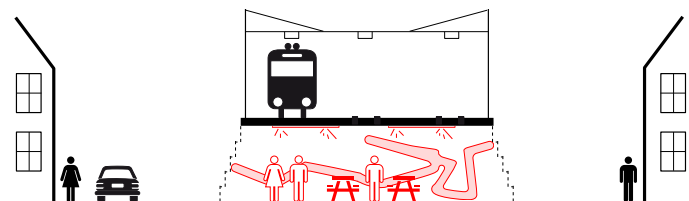
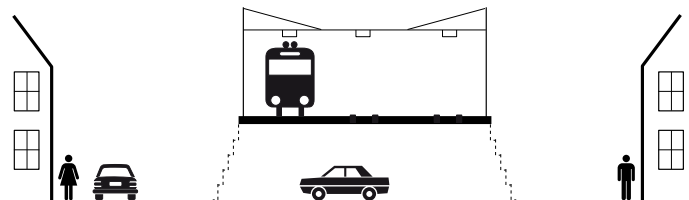
De morfologische wijken structuren in de polen in de randen



- 1 Voetgangers-/fietsersbrug Fransman_BrusselStad, België_MSA/NEY_2011
- 2 Berenkooi_Schaarbeek, België_MSA/NEY_2012
- 3 Grey Kroon Park, Atelier l'Escaut_Elsene

Enerzijds moeten voetgangers-/fietsersbruggen gecreëerd worden om de impact van bepaalde structuren te verminderen die versperrend werken, en anderzijds moeten deze overgangen verbonden worden met de bestaande ruimte om ze meer body te geven. Het idee is ook hier om een voetgangersweg of zachte verplaatsingswijze toegankelijker en gebruiksvriendelijker te maken door de stedelijke breuken te verminderen. Het DAC is de bevoorrechte tool. Merk op dat het verbinden van de overgangen met de bestaande ruimte alleen zou kunnen gebeuren in het kader van een stadsvernieuwing terwijl de 'klassieke' mobiliteitsactoren de projecten in verband met bruggen en voetgangers- en fietsersbruggen ontwikkelen.

Kruising van een breuk en voorzieningen in de omgeving (in een tunnel)



Voorbeeld aangewend(e) stedelijk(e) programma's

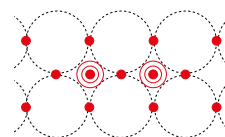


Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Projectdragers
DAC/DWC	Gemeente/ Mobiel Brussel/CITYDEV. BRUSSELS
Projectoproep	Verenigingen /Kunstenaars

Logisch(e) interventiekader(s)

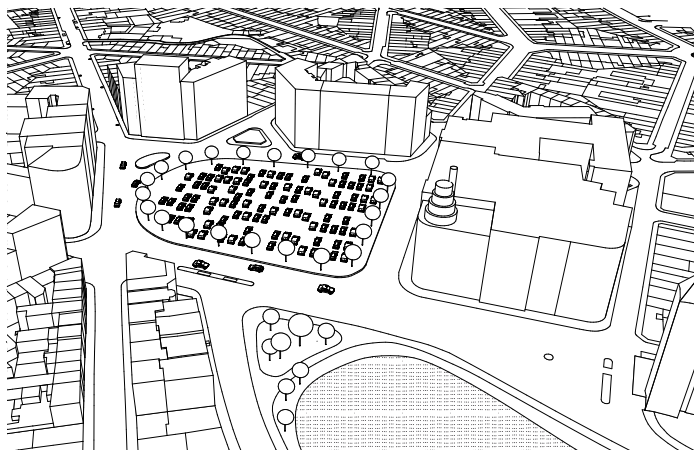
De morfologische wijken structuren in de polen in de randen



- 1 A8erna_Nederland_NI architecte / NEY_2003
- 2 Refurbishment Viaduct Arches_Zurich, Zwitserland_EM2N_2004
- 3 Quartier Masséna_Parijs, Frankrijk_Atelier Yves Lion_2022

Er zijn verschillende acties mogelijk om ondergrondse kruisingen te verbeteren gaande van een minimale begeleiding (verbeterde verlichting, interventie van kunstenaars ...) tot de constructie van een oproeppunt langs beide kanten dat het heen- en weergeloop genereert. De installatie van voorzieningen onder de infrastructuur (wijkvoorzieningen, winkels ...) zijn andere mogelijke acties. Deze ruimten die thans grotendeels functioneel zijn, zouden op die manier plaats kunnen bieden aan andere dynamieken. Deze acties vinden plaats binnen de DAC'S. De afstemming met de mobiliteitsactoren is gunstig voor het geïntegreerde karakter van de projecten. Voor meer minimalistische acties is de projectoproep een interessante mogelijkheid.

Bovenlokaal openbaar plein op breuk



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's



Voorbeeld van implementatie

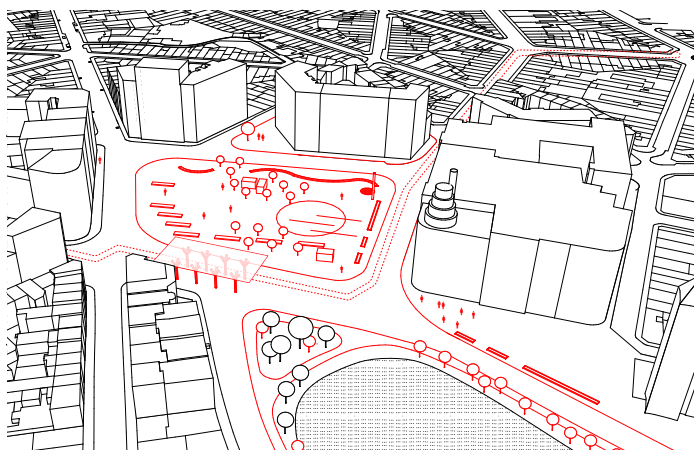
Hulpmiddelen:

DAC/DWC

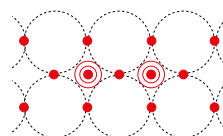
Actoren
Projectdragers

Mobiel Brussel/Beliris

Logisch(e) interventiekader(s)



De morfologische wijken structuren in
de polen in de randen

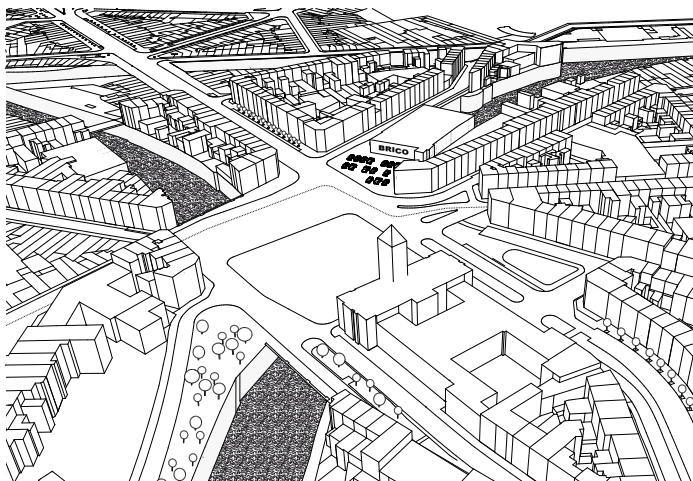


- 1 Rogierplein_Brussel, België_XGDA_2013
- 2 Theaterplein_Antwerpen, België_Secchi et Vigano_2004
- 3 Schouwburgplein_Rotterdam, Nederland_West 8 Urban design_1996

We bevinden ons hier binnen een regionale schaal die de lokale omvang van een openbaar plein overtreft. De renovatie van dit soort ruimte gaat gepaard met een herziening van de mobiliteits-schema's. De toevoeging van stadsmeubilair en aanplantingen, de vermindering van de ruimte gereserveerd voor auto's zodat publieke evenementen georganiseerd kunnen worden zonder dat er tal van subacties ondernomen moeten worden voor de herkwalificatie van dit soort ruimte.

De stadsvernieuwingstools die geschikt zijn voor dit soort project zijn het DAC en het DWC. Merk andermaal op dat het zeer raadzaam is om samen te werken met de actoren van de openbare ruimte en de mobiliteitsactoren die traditioneel verantwoordelijk zijn voor grote pleinen. De specifieke stadsvernieuwingbudgetten zullen dan veeleer aangewend worden om de ruimte te verbeteren en minder voor infrastructurele aspecten.

Bovenlokale openbare voorzieningen op breuk + openbare ruimte

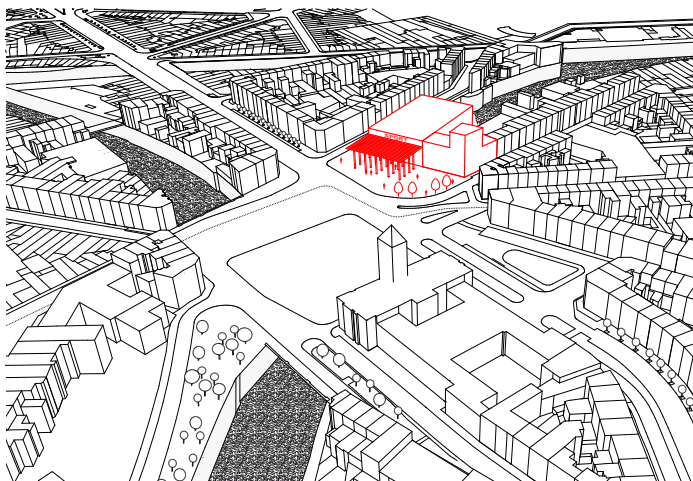


Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's



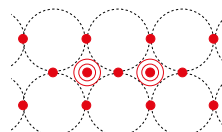
Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Projectdragers
DBC Wijkoverstijgende Voorzie- ningen	Mobiel Brussel/gemeente/ gemeenschapsactoren



Logisch(e) interventiekader(s)

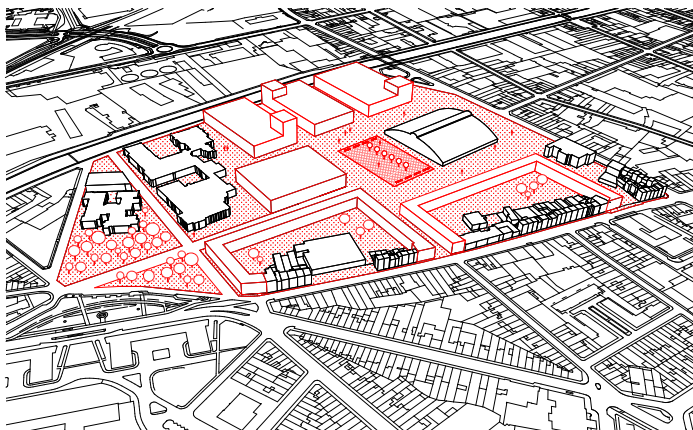
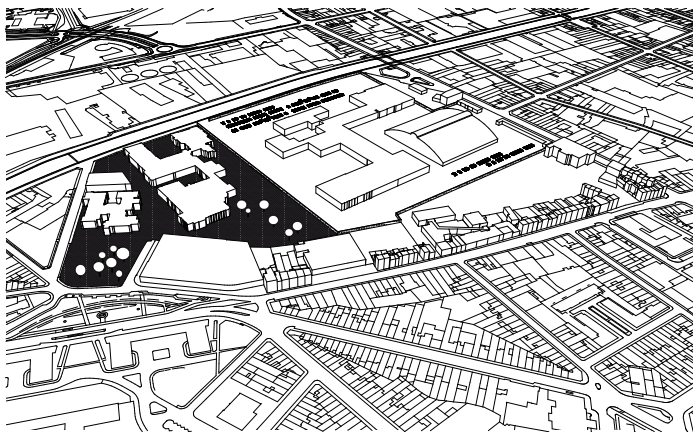
De morfologische wijken structuren in
de polen in de randen



- 1 Cultureel Centrum Brussel-Noord-
Huis van de creatie_ Laken,
Belgique_A2RC_2007
- 2 Brussel 2040, Metrostation_
Molenbeek, België_51N4E_2012
- 3 Schouwburgplein_Rotterdam,
Nederland_West 8 Urban
design_1996

Hetzelfde principe als hierboven met de toevoeging van bovenlokale voorzieningen. Deze voorzieningen kunnen traditioneel tot stand gebracht worden door een stadsvernieuwingsactiviteit in samenwerking met de gemeenschapsactoren. Doordat voorzieningen specifieke toepassingen genereren zijn ze zeer geschikt om de harde gevolgen van de stedelijke breuken, zoals opgenomen in het Richtplan, te verminderen. Gezien de verdeling van de bevoegdheden tussen de verschillende deelgebieden en de bovenlokale uitdaging die deze breukruimten lijkt te vormen, is een samenwerking met de gemeenschappen vereist, een samenwerking die snel tijdens het uitvoering van het project verwacht zal dienen te worden.

Grote stedelijke projecten (percolerende verbindingen + programmering)



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's

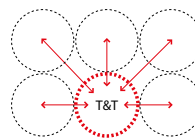


Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Projectdragers
DAC/DBC	Mobiel Brussel/Leefmilieu Brussel/CITYDEV.BRUSSELS/ BGHM
Wijkoverstijgende Voorzie- ningen	Gemeenschapsactoren

Logisch(e) interventiekader(s)

De grote grondgebieden verstedelij-
ken die een breuk vormen

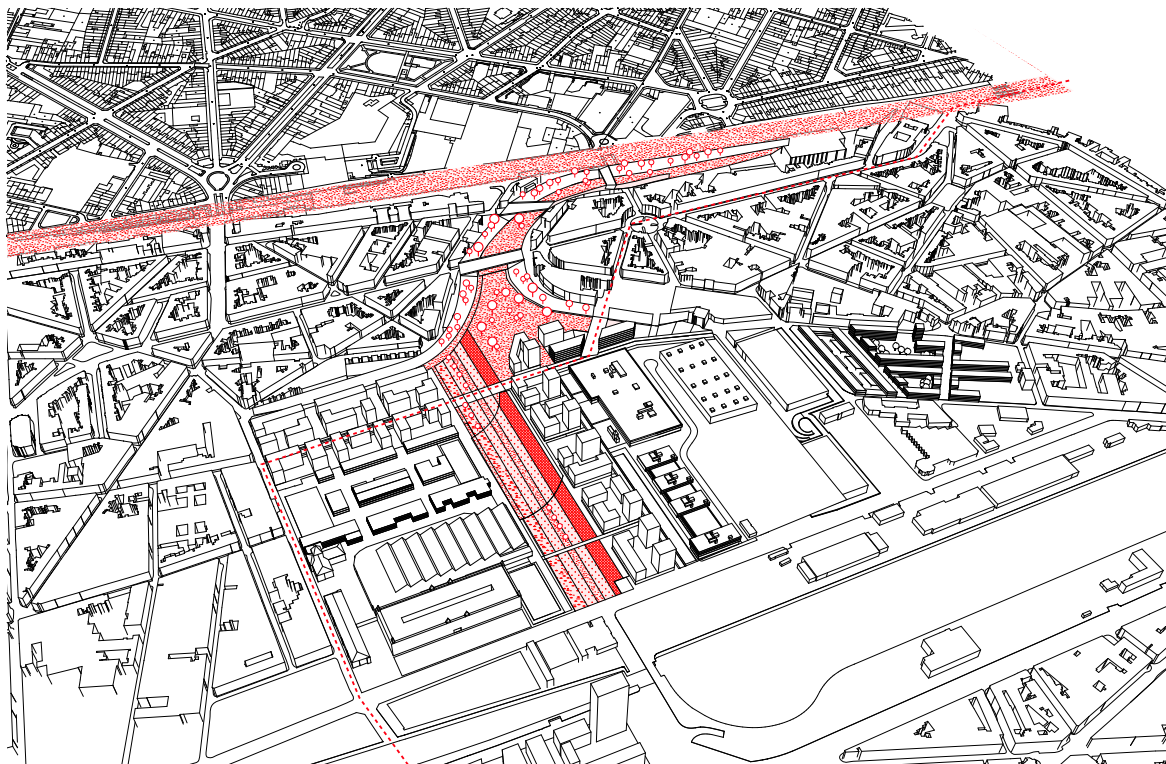


- 1 Clichy-Batignolles_Parijs,
Frankrijk_ François Ghreter_2012
- 2 Muller Pier_ Rotterdam,
Nederland_KCAP_1998
- 3 GWL-Terrein_ Amsterdam,
Nederland_KCAP_1998

De grote stadsprojecten (type T&T, Schaarbeek-Josaphat, West-station, etc..) worden door andere actoren getekend dan die van de stadsvernieuwing. De uitdaging die wellicht aangegaan moet worden is dat de nieuwe ontwikkelingen verbonden zullen worden met de wijken waarbinnen ze plaatsvinden om zo de integratie ervan te garanderen. In dit kader zal men zich moeten focussen op de verbindingen en de verbindingpunten en op de programmering van deze grote projecten om zo in te spelen op de lokale behoeften. Dit kan geschieden in het kader van DAC'S of DBC'S, al naargelang het geval. De stadsvernieuwing kan ook werken aan de verwezenlijking van bovenlokale Wijkoverstijgende Voorzieningen.

Bovenlokaal openbaar park verbonden met het mobiliteitsnet

fiche
22
28

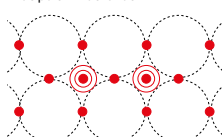


Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's



Logisch(e)
interventiekader(s)

De morfologische wijken structuren
in de polen in de randen



Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:

DAC

Actoren
Projectdragers

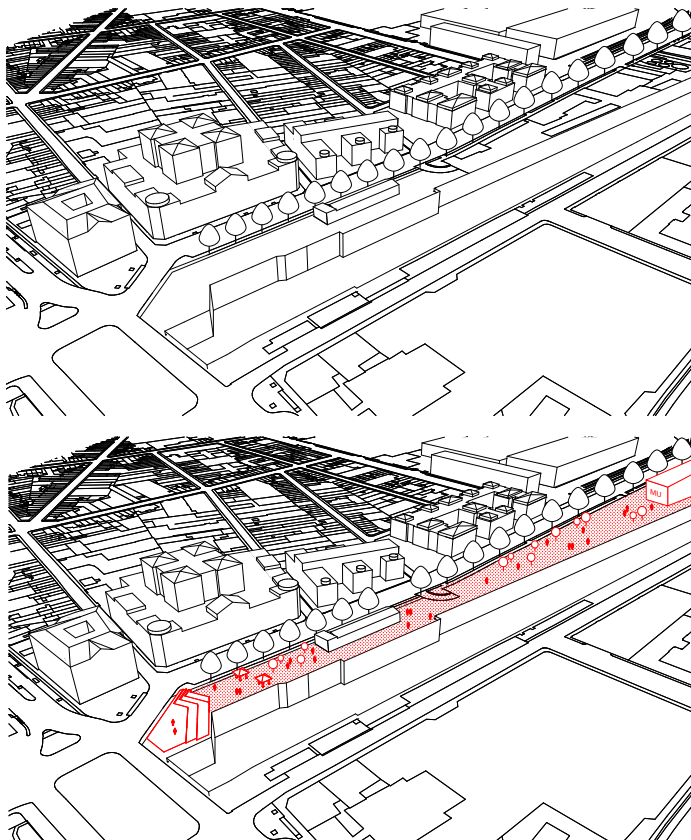
Beliris/
Mobiel Brussel/
Leefmilieu Brussel



- 1 Ninoofse Poort_Brussel, België_
studie BUUR_2010
- 2 SpoorNoord_ Antwerpen, België_
Secchi&Vigano_2006
- 3 WestergasFabriek_ Amsterdam,
Nederland

Deze ontwikkelingen vinden over het algemeen plaats buiten het stadsvernieuwingsbeleid dat er evenwel in geïntegreerd kan worden en een katalyserende rol kan spelen door budgettair bij te dragen of door gedeelten te realiseren in verband met dit openbare park. Het creëren van recreatieve groene ruimte is een eerste uitdaging in het studiegebied. De integratie van deze parkruimten niet alleen onderling (om de ecologische continuïteit te bevorderen) maar ook met de mobiliteitsnetten en in het bijzonder met de zachte mobiliteit is één van de hoofdlijnen van het beleid dat het Gewest al een aantal jaren voert op het vlak van milieu en leefomgeving. Het DAC is de bevoorrechte tool, gedragen door Mobiel Brussel en/of Leefmilieu Brussel rekening houdend met de bovengemeentelijke uitdagingen.

Verbouwing en aanpassing van de bermen van het kanaal



Voorbeeld aangewend(e) stedelijk(e) programma's

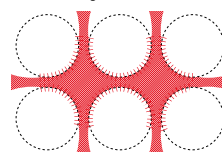


Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Projectdragers
DAC	Beliris/ Mobiel Brussel/ Leefmilieu Brussel/ Brusselpoort

Logisch(e) interventiekader(s)

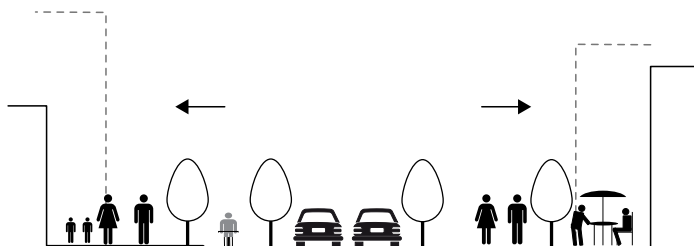
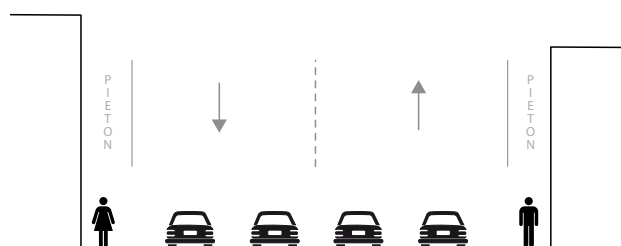
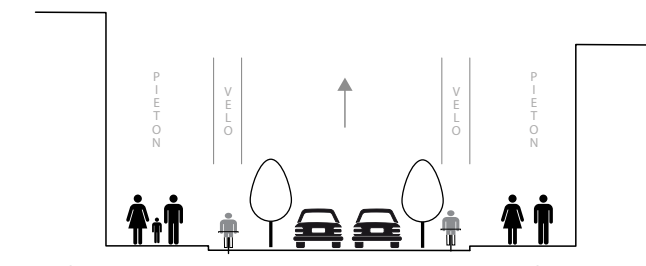
De capaciteit van de verbindingselementen verhogen



- 1 Aanleg van de bermen van de Rhône_Lyon (Frankrijk), 2008
In Situ Paysagistes & JOURDA Architectes
- 2 Aanleg van de kaaien op de linkerover van de Garonne_Bordeaux (Frankrijk), 2009 Atelier Corajoud
- 3 Aanleg Kanaal_Brussel

De rol van de stadsvernieuwing in de aanpassing van de oevers van het kanaal is velerlei van aard, met onder meer aandacht voor de bermen en de toegankelijkheid en het vernieuwde nut ervan. Een verbetering van bestaande kruisingen en de creatie van nieuwe doorgangen op strategische plaatsen dragen bij aan dezelfde opzet. Het DAC is de bevoorrechte tool. De bijdrage van de stedelijke vernieuwing en van haar budgetten zal hier veeleer de vorm aannemen van een participatie en eventuele financiering van een specifieke openbare ruimte en/of van meubilair. In dit kader is de meerderheid van de budgetten dan afkomstig van infrastructuurbeheerders en van de Haven van Brussel. Het is eveneens wenselijk om Leefmilieu Brussel hierbij te betrekken.

Steenweg



Voorbeeld aangewend(e) stedelijk(e) programma's

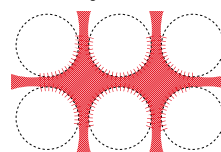


Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Projectdragers
DAC	Mobiel Brussel/ Beliris

Logisch(e) interventiekader(s)

De capaciteit van de verbindingselementen verhogen



1

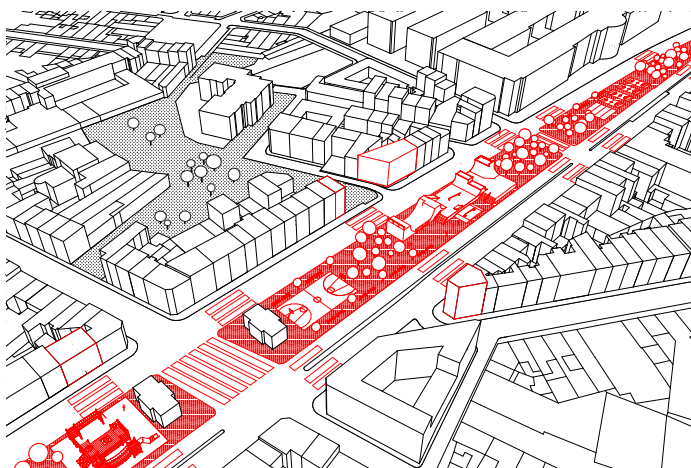
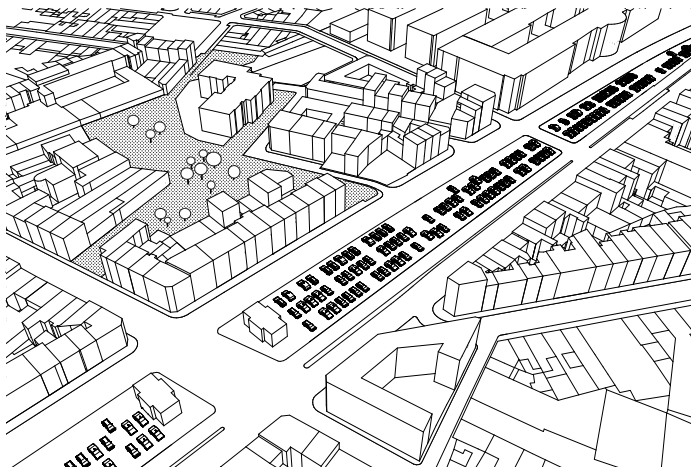


1 Leuvensesteenweg_
Schaarbeek, België_Taktyk
haalbaarheidsstudie_2012



Spiegel op de regionale schaal van fiche 2: 'Straat', voor de stadsvernieuwing bestaan de projecten in verband met steenwegen in het uitvoeren van herstelwerkzaamheden om te werk te gaan van gevel tot gevel, door de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren, door voorzieningen in te voegen en door te communiceren aan de bevolking om de renovatie van gevels en woningen te stimuleren (premie ...). Binnen een klein en zeer dicht grondgebied zoals het grondgebied waarbinnen de stadsvernieuwingstools ingezet worden, kan de straatruimte opnieuw worden uitgevonden om een gezellige en gedeelde openbare ruimte te worden. In dit verband dragen activiteiten in verband met de kwaliteit van het landschap en de ruimte bestemd voor de verschillende functionele gebruikers bij aan de creatie van een gebied van vernieuwde activiteiten, ontdaan van onveiligheid en/of antisociaal gedrag. De aan te wenden bevoorrechte tool is het DAC, met Mobiel Brussel als projectdrager.

Boulevard met of zonder dikte



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's

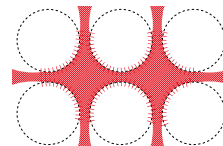


Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Projectdragers
DAC	Mobiel Brussel/ Beliris/gemeente

Logisch(e) interventiekader(s)

De capaciteit van de verbindingselementen verhogen



- 1 Westblaak Skatepark_Rotterdam, Nederland_dS+V Gemeente Rotterdam_2000
- 2 Prags Boulevard_København, Denemarken_Kristine Jensen_2005
- 3 Sonder Boulevard_København, Denemarken_SLA, Stig L. Andersson, Karen Margrethe Krogh, Filippa Berglund, Martin Birch Pedersen_2007

Net als bij de vorige actie biedt de herstelling van de boulevards de extra mogelijkheid om te werken aan de centrale delen, die al te vaak verwaarloosd worden. Het betrekken van de stadsvernieuwing bij dit soort projecten beoogt een reflectie op gang te brengen over de mate waarin het opportuun is om kwalitatieve openbare ruimte en eventueel verdichtingsprojecten te creëren. De grote boulevards werden in een ander tijdperk ontwikkeld, net als de wandelwegen. Vandaag de dag worden ze door voetgangers veelal beschouwd als breuken voor eenmalig gebruik door wagens terwijl ze door hun inname en hun plaats in de stad een interessant potentieel voor vernieuwde openbare ruimte bieden. Het DAC is het middel bij uitstek om dit soort gemeenschappelijke activiteiten tussen sectorale strategieën uit te voeren.

Bestaande of geplande bovengrondse tramlijn + stopplaatsen



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's



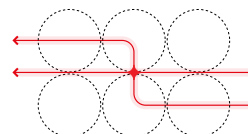
Voorbeeld van implementatie

Tools	Actoren Projectdrager
DAC	Mobiel Brussel / Beliris / MIVB
Projectoproep	Gemeente / Verenigingen / Kunstenaars



Logisch(e) interventiekader(s)

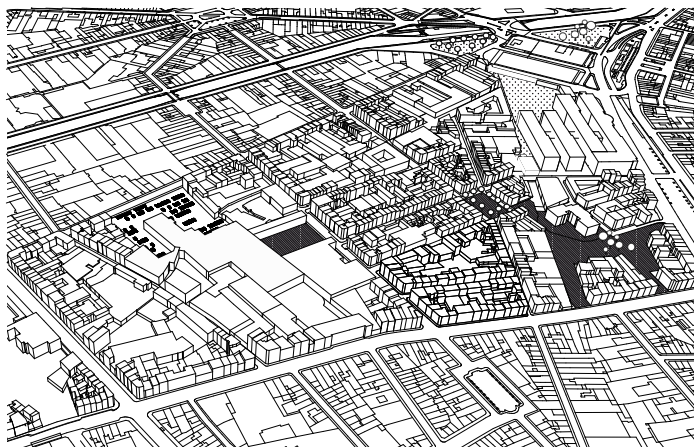
De connectiviteit en de verbindingen tus-
sen morfologische wijken verbeteren



- 1 Tram Bordeaux_Bordeaux,
Frankrijk_Olivier Brochet _2003
- 2 Tram Bordeaux_Bordeaux,
Frankrijk_Olivier Brochet _2003
- 3 Tram van Straatburg _Straatburg,
Frankrijk_Alfred Peter_ 1996-
2008

In lijn met de vorige twee fiches kan de komst of de herstelling van een tramlijn aangewend worden om een grondige renovatie van de bouwlijnen en van de omliggende openbare ruimte te lanceren. Dit soort projecten kan ook een gelegenheid zijn om originele werkzaamheden uit te voeren in verband met haltes en stadsmeubilair. In Frankrijk en elders zijn er tal van voorbeelden van hoe de ruimten langs deze vervoerswijze een kwalitatieve en creatieve upgrade krijgen, met een modern maar toch zeer stedelijk karakter. Naast het DAC kan ook hier de projectoproep worden ingeschakeld om micro-interventies te stimuleren die, indien ze herhaald worden, de kwaliteit en de toegankelijkheid van de ruimte verbeteren.

Groen netwerk (met of zonder dikte)



Voorbeeld aangewend(e)
stedelijk(e) programma's

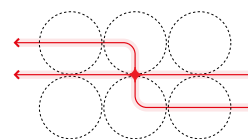


Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Projectdragers
DAC/DBC	Gemeente/CITYDEV.BRUS- SELS/ Leefmilieu Brussel

Logisch(e) interventiekader(s)

De connectiviteit en de verbindingen tussen
morfologische wijken verbeteren

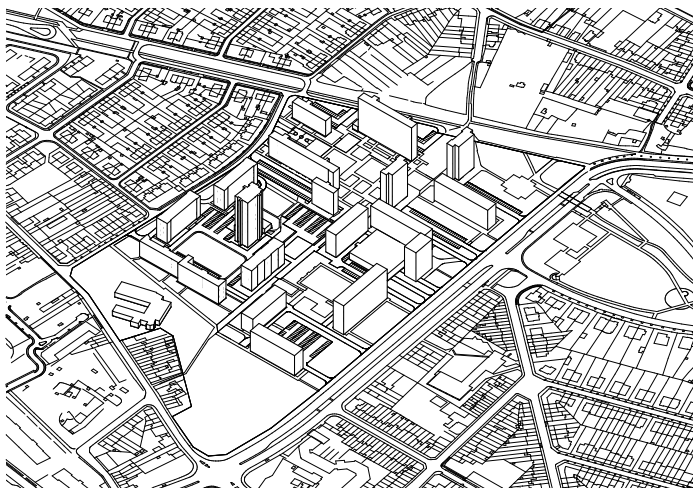


- 1 Highline_New York, Verenigde Staten
- 2 St Maurice_Rijssel, Frankrijk_XDGA_2000
- 3 Promenade plantée_Parijs, Frankrijk

Onder deze actie kunnen verschillende van de hierboven vermelde acties opgenomen worden (Fiches 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 16, 19 ...). Het gaat hier ruwweg om acties die gerealiseerd kunnen worden door middel van een Bouwblokcontract, en in het bijzonder hier, ter ondersteuning van het groene netwerk van Leefmilieu Brussel. De voetgangersverbindingen vervullen een essentiële rol in dit Richtplan, net als de aanleg van groene ruimte. De herkaveling van grote huizenblokken is een gelegenheid (zie gekozen voorbeeld) om grondig in te spelen op deze twee voorwaarden voor meer stadsvitaliteit.

Al naargelang de omvang van het project en het goed waarop het plaatsvindt wordt het project gedragen door de gemeente of de CITYDEV. BRUSSELS, in samenwerking met Leefmilieu Brussel voor de aspecten die verband houden met groene ruimten.

Interventie in grote gehelen



Exemple de programme(s) urbain(s) mobilisé(s)

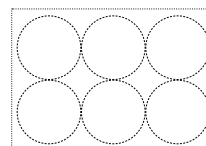


Voorbeeld van implementatie

Hulpmiddelen:	Actoren Projectdragers
DWC	Gemeente
DBC	CITYDEV.BRUSSELS/ge-meente
Projectoproep	Gemeente

Logisch(e) interventiekader(s)

Buiten kader. Satelliet



- 1 rue Nationale Paris _ Christian de Portzamparc
- 2 99 rue du Neuhof _Strasbourg_ Ateliers lion. 2005-2010

Meestal worden deze grondgebieden gekenmerkt door een ruimtelijke, functionele en morfologische enclave. In een streven naar diversificatie van de programma's, structureren en hiërarchisering van de openbare ruimten, kunnen er verschillende interventies gepland worden.

In de openbare ruimte is het vaak belangrijk om de open ruimten te hiërarchiseren, kwalificeren en structureren aan de hand van interventies ter bevordering, van de verbindingen en de betrokkenheid. De bestaande woningen kunnen verbeterd worden ofwel in het kader van het sectoraal beleid van de Beleidsregels ofwel in het kader van de stadsvernieuwingstools. Meestal kunnen hiervoor tools zoals de DWC's en de DBC's aangewend worden, ofwel in het kader van renovatiewerken, ofwel in het kader van de 'verdichting' en de diversificatie van de soorten woningen.

Het is eveneens interessant om lokale en boven-lokale (via projectoproepen) te implementeren in grote gehelen, in het bijzonder om de functies te diversifiëren en de gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen te kwalificeren, in hun relaties met de open ruimten.

Verklarende lijst van afkortingen

ATO	Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling	RP	Richtplan
bMa	Bouwmeester Maître Architecte	BBP	Bijzonder bestemmingsplan
DAC	Contract voor een Duurzame As	GBP	Gewestelijk bestemmingsplan
DBC	Duurzaam Bouwblokcontract	GPDO	Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
DWC	Duurzaam Wijkcontract	MVV	Maatschappij voor de Verwerking van vastgoed
OCMW	Openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn	OVM	Openbare vastgoedmaatschappij
DVS	Directie Stadsvernieuwing	BGHM	Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
RVOHS	Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Stadsvernieuwing	GIMB	Gewestelijke Investeringsmaatschappij voor Brussel
EFRO	Europees fonds voor Regionale Ontwikkeling	OZSO	Ondernemingszone in stedelijke omgeving
		ZSV	Zone voor stadsvernieuwing

Opdrachtgever van de studie

op initiatief van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
Directie Stadsvernieuwing
Vooruitgangsstraat 80, bus 1

1035 Brussel

Studiebureau

Tijdelijke vereniging
MSA/IDEA Consult
E. Flageyplein, 7
1050 Brussel
T 02 502 81 07
F 02 502 81 28
ms@ms-a.be

Met de hulp van:
het Instituut voor Milieubeheer en Ruimtelijke ordening/ULB
Marcel Smets Consultants