

Tijdelijke vereniging MSA/IDEA Consult
op initiatief van
de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel (GOB)

Directie stadsvernieuwing

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

2013

Operationeel Richtschema

duurzame stadsvernieuwing
Kuregem

Index

Inleiding

- Het Operationeel Richtschema als tool van het Richtplan.
- Operationeel Richtschema Kuregem

Algemene oriëntaties

- Polen
- Open ruimten
- Beleidsmaatregelen
- Groen netwerk en doorlaatbaarheid
- Prioriteiten

Mezzo-projecten

- 1 Poincarélaan-Dauwpark
 - A *Specifieke oriëntaties*
 - B *Voorbeelden van de oriëntaties*
- 2 De Kleine Zenne
 - A *Specifieke oriëntaties*
 - B *Voorbeelden van de oriëntaties*

- 3 Het voorplein van de slachthuizen

- A *Specifieke oriëntaties*
- B *Voorbeelden van de oriëntaties*

- 4 Albert-Brel

- A *Specifieke oriëntaties*
- B *Voorbeelden van de oriëntaties*

- 5 Kuborn

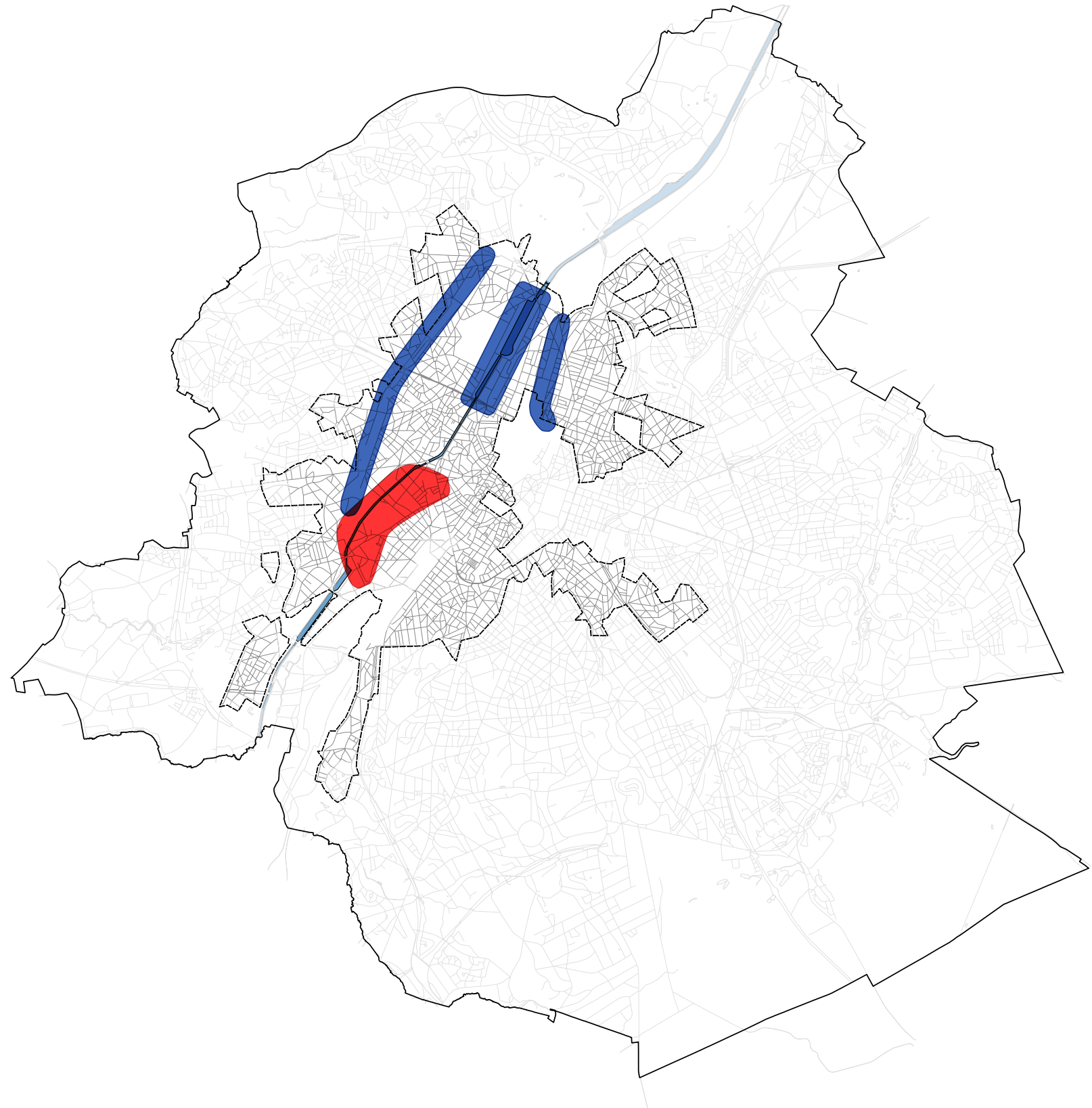
- A *Specifieke oriëntaties*
- B *Voorbeelden van de oriëntaties*

Synthese-elementen

- Kuregem: opportuniteiten
- Transportnetten
- Groen netwerk
- Balans van de beleidsmaatregelen en de financiële aspecten

Inleiding

- Het Operationeel Richtschema als tool van het Richtplan.
- Operationeel Richtschema Kuregem



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

Het Operationeel Richtschema als tool van het Richtplan.

Het Richtplan voor Duurzame stadsvernieuwing is een veelzijdig document, met concrete tools voor de ontwikkeling van stedenbouwkundige projecten (zie fiches met situaties), een gevoelige diagnose van de sociaal-ruimtelijke situatie in de ZSV (cartografie met aandachtspunten, bepaalde projectvoorstellen, ...) en een consistente indicatieve visie op de toekomstige ontwikkeling van de wijken in de ZSV. De actiestappen hiertoe zijn het verstevigen van de polen, het voorzien van verbindingen tussen de wijken en het integreren van de ZSV in de metropool. Het Richtplan beoogt ook een vernieuwing van de tools inzake stadsvernieuwing, aangezien de acties inzake stadsvernieuwing in het huidige logische interventiekader niet alle problemen aanpakken.

We verwijzen naar het deel van het Richtlijn waarin de verschillende tools beschreven staan en we concentreren ons hier enkel op het Operationeel Richtschema. Deze nieuwe tool is in overeenstemming met de verschillende uitdagingen die tijdens de diagnosefase vastgesteld werden:

- bepaalde wijken kampen met een zeer groot tekort ondanks meerdere opeenvolgende overheidsmaatregelen om hier iets aan te doen;
- de actiestappen van de verschillende DWC'S binnen eenzelfde zone moeten beter op elkaar afgestemd worden. Dit gebrek aan samenhang houdt verband met een gebrek aan gemeenschappelijke territoriale visie van de verschillende actoren en inwoners. Bij gebrek aan een duidelijke visie is het bijzonder moeilijk om een grondstrategie, de drijfveer voor de heropleving van een zone, uit te werken voor grote projecten;
- de sociaal-ruimtelijke situatie van de wijken kan gedeeltelijk verklaard worden door een hoge mate van isolement, dat zelf rechtstreeks verband houdt met de aanwezigheid van gevestigde mobiliteitsinfrastructuren en doordat het beleid inzake stadsvernieuwing dit isolement maar moeilijk kan doorbreken omdat er slechts in beperkte mate samengewerkt

wordt met infrastructuuractoren die hun prioriteiten vastgelegd hebben in meerjarige contracten.

Het Operationeel Richtschema fungeert bijgevolg als richtschema waarbij de nadruk ligt op acties inzake stadsvernieuwing op middellange en lange termijn. Het heeft betrekking op een perimeter die geselecteerd is op grond van de bijzonder moeilijke situatie die gebleken is uit een ruimtelijke en sociaal-geografische analyse en waarbij het beleid inzake stadsvernieuwing op geconcentreerde wijze te werk wil gaan. Het beoogt een geografische en temporele schaa sprong (binnen een termijn van 10 jaar) voor de integratie van de gewestelijke actoren en ruimten die ze in 'beheer' hebben.

In dit stadium worden 4 perimeters bepaald op basis van de uitdagingen die we hierboven beschreven hebben:

- de wijk Kuregem te paard in de gemeenten Anderlecht, Molenbeek en Brussel-Stad;
- spoorlijn nr. 28;
- het Vergotedok en zijn omgeving;
- de spoorwegberm tussen de vierhoek en de noordelijke ingang van de verbinding.

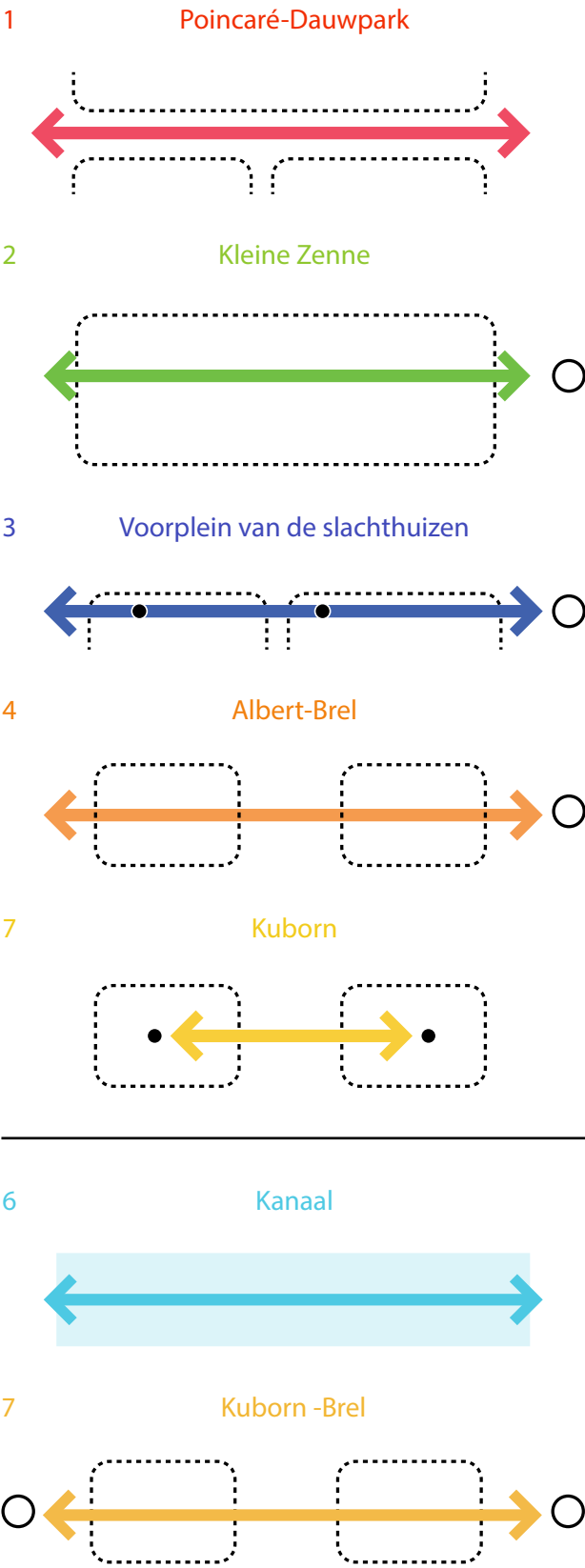
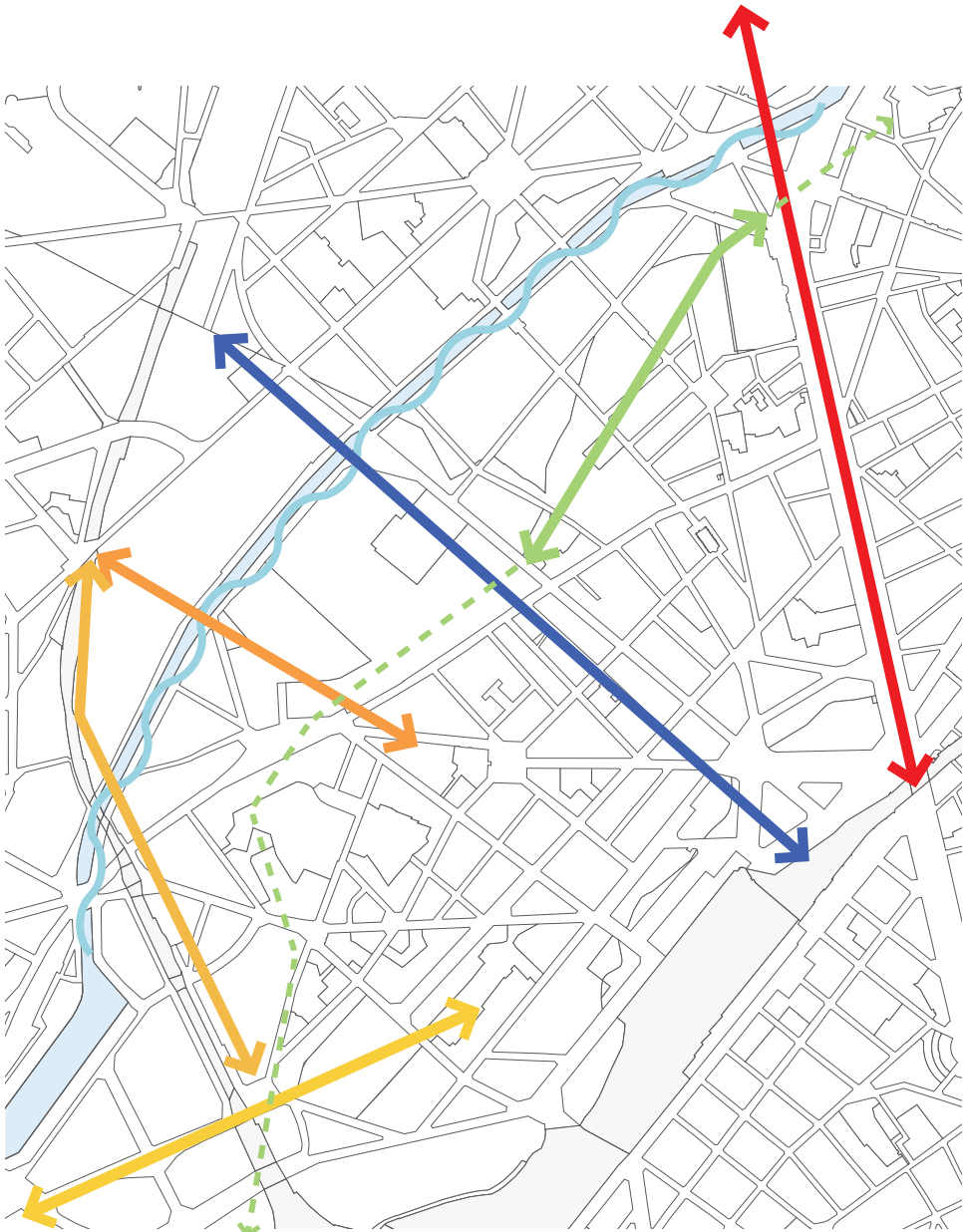
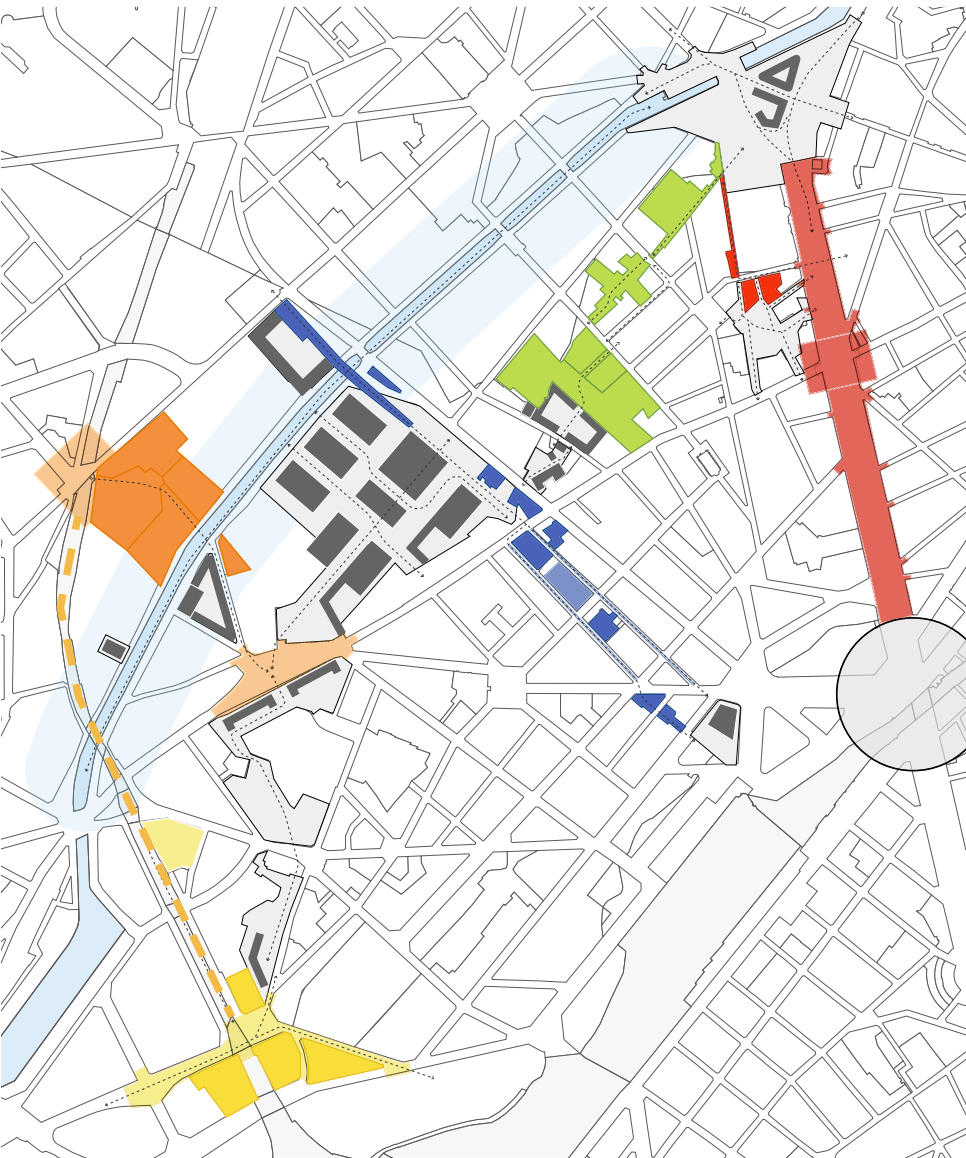
Voor meer informatie over de operationalisering in het kader van de Operationele Richtschema's (actoren, rechtsgrond, planning ...), verwijzen we u naar het deel van het Richtplan dat betrekking heeft op het Operationeel Richtschema.

Er werd een eerste perimeter bestudeerd en het Operationeel Richtschema wordt op de volgende pagina's besproken.

Het Operationeel Richtschema is onderverdeeld in twee belangrijke componenten:

- De algemene oriëntaties met de grote stedenbouwkundige en beleidslijnen van het Operationeel Richtschema. De algemene oriëntaties zijn bedoeld om de doelstellingen en richtlijnen van de mezzo-projecten vast te leggen.

- De mezzo-projecten bestaan uit specifieke oriëntatie-elementen en voorbeelden van de oriëntaties. De voorbeelden zijn operationele varianten van deze oriëntaties; ze kunnen bij de uitwerking van de projecten aangepast worden en er kunnen beleids- en morfologische varianten voorgesteld worden.



Stedenbouwkundige principes

In de stedenbouwkundige principes van het Operationeel Richtschema van Kuregem wordt rekening gehouden met de visies van een reeks plannen en eerdere projecten die een twintigtal jaar geleden opgesteld, maar zelden toegepast werden. Deze assen volgen de volgende grote lijnen:

- de oost-west-verbindingen verbeteren aan beide kanten van het kanaal;
- het tracé van de Zenne meer zichtbaarheid geven.

Het Operationeel Richtschema van Kuregem is meer bepaald de omzetting in de praktijk van de strategische en operationele maatregelen 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.

Het Operationeel Richtschema kadert in de hiërarchie van de plannen (buiten de perimeter van de DWC'S, maar binnen alle plannen die relevant zijn voor het gewestelijke planningsbeleid) en is dus niet strijdig met het GBP, noch op het gebied van de keuzes inzake de economische oriëntatie van deze wijken, noch op het gebied van de keuzes inzake het kanaal aangezien dit elders behandeld wordt.

Methodologie

Vanuit methodologisch standpunt is het Operationeel Richtschema op basis van de volgende stappen opgesteld:

- rekening houdend met de beperkingen inzake grondgebruik van het GBP en andere BBP'S;
- systematische aanduiding van het grondpotentieel en een stedenbouwkundig voorstel;
- beleidsvoorstel op basis van een sociaal-eco-

- nomische en marktdiagnose;
- budgettering van het voorstel.

5 mezzo-projecten – 7 nieuwe verbindingen

Het plan is concreet ingedeeld in 5 projecteenheden, zogenaamde 'mezzo-projecten', die vanuit ruimtelijke oogpunt op elkaar afgestemd zijn. Elk mezzo-project wordt dan ingedeeld in DAC'S, DWC'S ... en in vastgoedinterventies.

De 5 mezzo-projecten (Poincaré-Dauwpark, Kleine Zenne, Voorplein van de slachthuizen, Albert-Brel, Kuborn) zijn voornamelijk gericht op het verbeteren van de verbindingen binnen de wijken en tussen Kuregem en de aangrenzende wijken). Zo worden zeven nieuwe verbindingen ontwikkeld (zie schema hiernaast):

- 1 verbinding tussen 2 wijken: het mezzo-project Poincaré-Dauwpark is gericht op de herinrichting van de Poincarélaan die de grens vormt tussen Kuregem en Anneessens;
- 2 verbinding binnen een wijk: het mezzo-project Kleine Zenne beoogt het creëren van openbare ruimte langs het tracé van de Zenne, dit voorstel biedt in het bijzonder de mogelijkheid om de te grote, post-industriële bouwblokken te verdelen en een stukje groen netwerk aan te leggen tussen de Ninoofsepoort en de slachthuizen;
- 3 netwerk tussen de twee polen: het mezzo-project Voorplein van de de slachthuizen verbetert de verbinding tussen het metrostation Delacroix en het Zuidstation en voegt de pool slachthuis toe aan het openbare domein. Hiertoe wordt de openbare ruimte voor de slachthuizen aangewend en worden een reeks andere interventies uitgevoerd langs de Ropsy-Chaudronstraat;
- 4 verbinding tussen twee polen en tussenruimten in evolutie: het mezzo-project Albert-Brel verbetert de verbindingen tussen het station Jacques Brel en het Albertplein, misschien wel het toekomstige schoolcentrum van de wijk. Daarbij doorkruist de weg niet alleen het kanaal, maar ook het GSI Birmingham, een

toekomstige ondernemingszone in stedelijke omgeving;

- 5 kwalitatieve verbetering van de oevers van het kanaal via specifieke interventies in het kader van de vijf mezzo-projecten;
- 6 verbinding tussen de wijken: het mezzo-project Kuborn omvat projecten aan beide kanten van de spoorwegbrug, om de OZSO'Bieste-broeck' opnieuw een centrale plaats in Anderlecht te geven;
- 7 kwalitatieve verbetering van de verbinding tussen de Grondelsstraat en het Vanderveldesquare, door de uitvoering van het mezzo-project Kuborn.

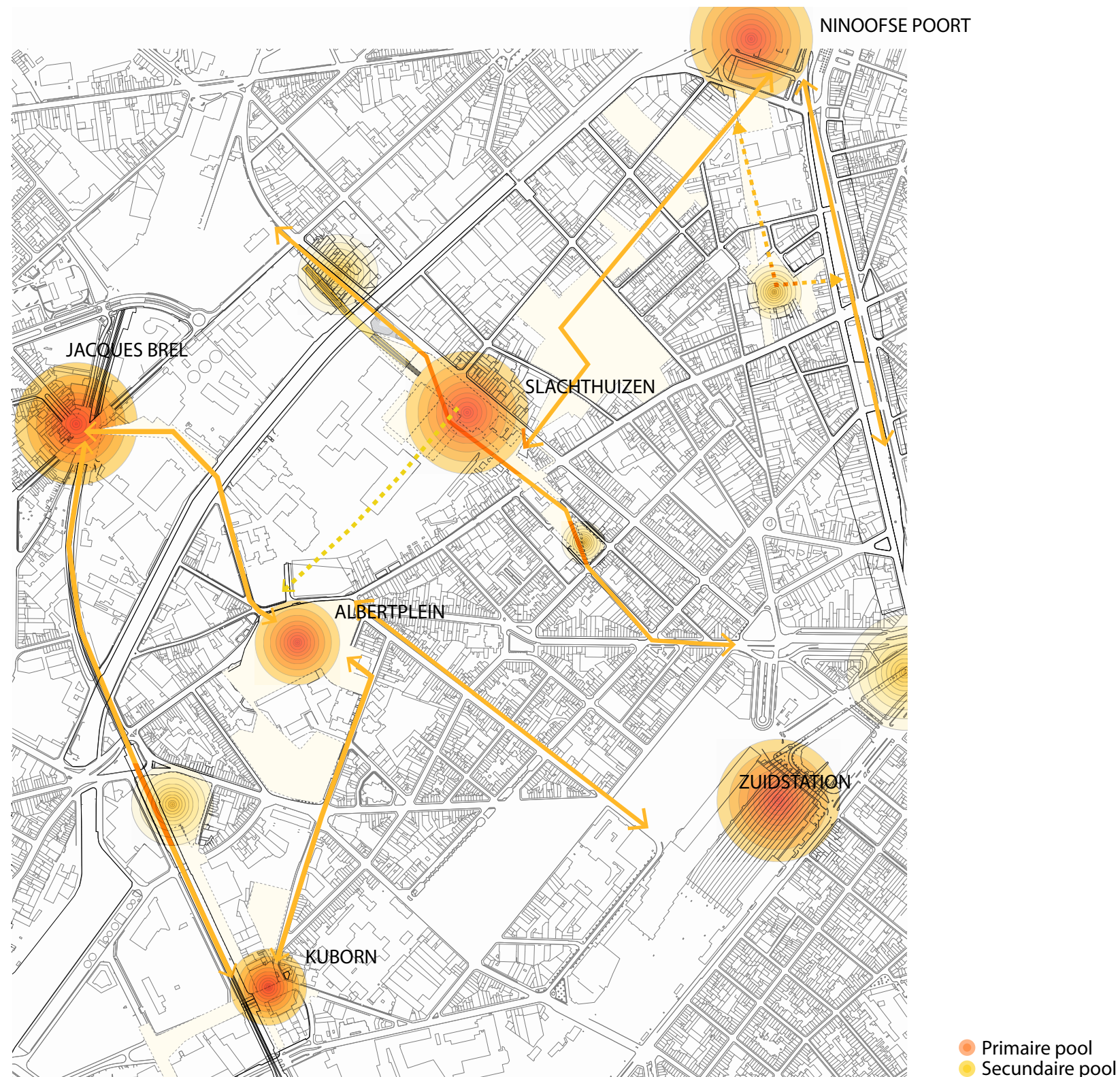
Hierna wordt elk mezzo-project in detail besproken, met:

- een inleiding;
- de huidige situatie;
- de huidige situatie met de geïdentificeerde mogelijkheden;
- een 3D-kaart;
- de beoogde situatie;
- de voorgestelde voorzieningen;
- het budget;
- de modaliteiten voor de operationalisering van de verschillende mezzo-projecten.

Voor de eventuele toepassing van de oriëntaties en voorstellen van dit Operationeel Richtschema via de mezzo-projecten, wordt uitgegaan van een diepgaander overleg met elke bevoegde openbare actor (met uitsluiting van de projecten die momenteel uitgevoerd worden of het voorwerp uitmaken van definitieve beslissingen). Bovendien moet bij de vaststelling van deze projecten en hun operationele voorbereiding rekening gehouden worden met de ontwikkeling van het territoriale platform, die beslist werd naar aanleiding van de goedkeuring van het ontwerp van het GPDO door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Algemene oriëntaties

- Polen
- Open ruimten
- Beleidsmaatregelen
- Groen netwerk en doorlaatbaarheid
- Prioriteiten



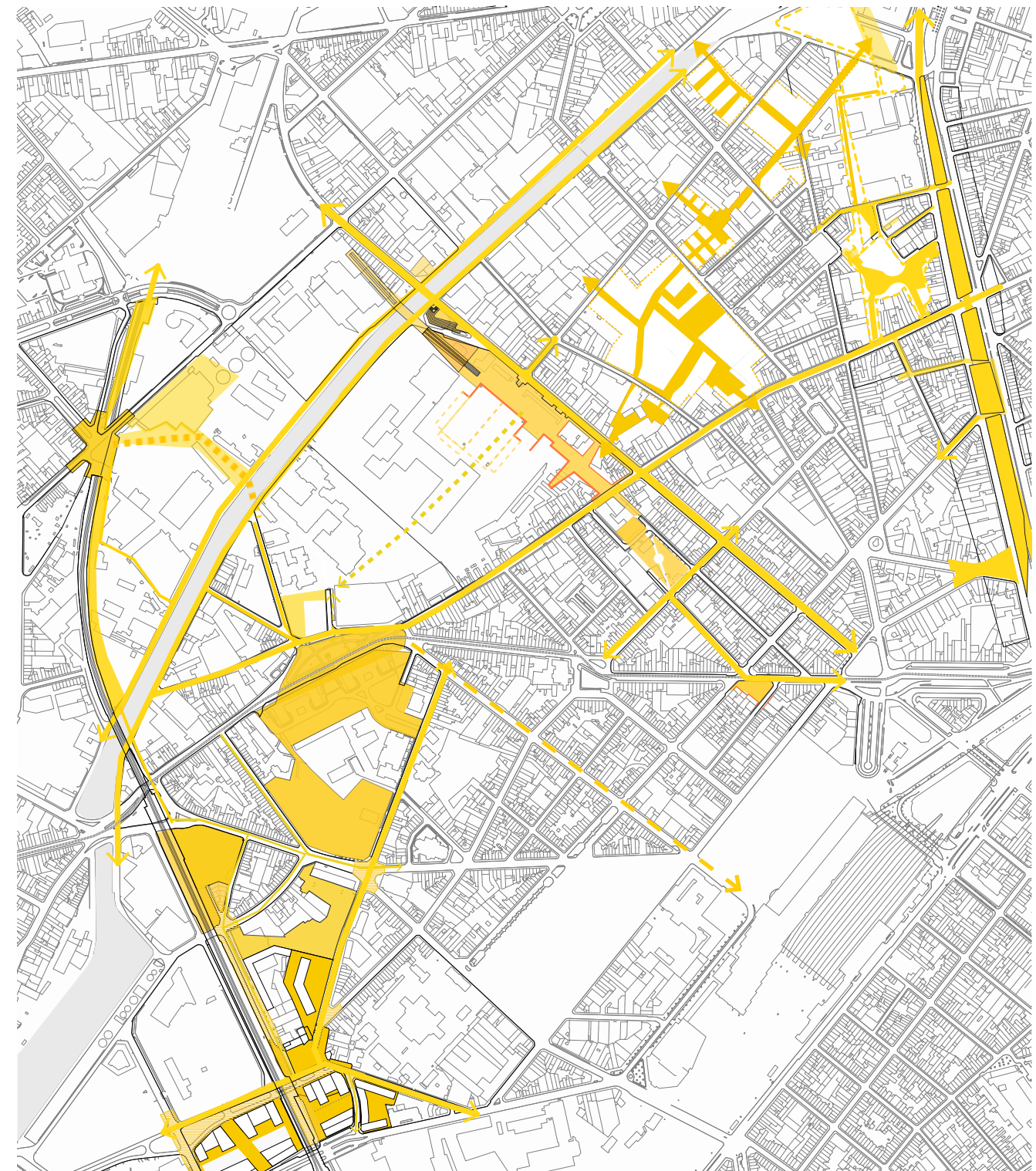
Het Operationeel Richtschema heeft als ruimtelijke hypothese het verbeteren van de verbindingen tussen de verschillende polen binnen en aan de rand van Kuregem. De betreffende polen en de ruimtelijke verbindingen van het beleid, staan vermeld op het plan hier-naast.

Het is in het bijzonder de bedoeling om de oost-west-verbindingen tussen de Ninoofse poort en de slachthuizen en de noord-zuid-verbindingen, tussen het Zuidstation en de Ninoofse poort te verbeteren.

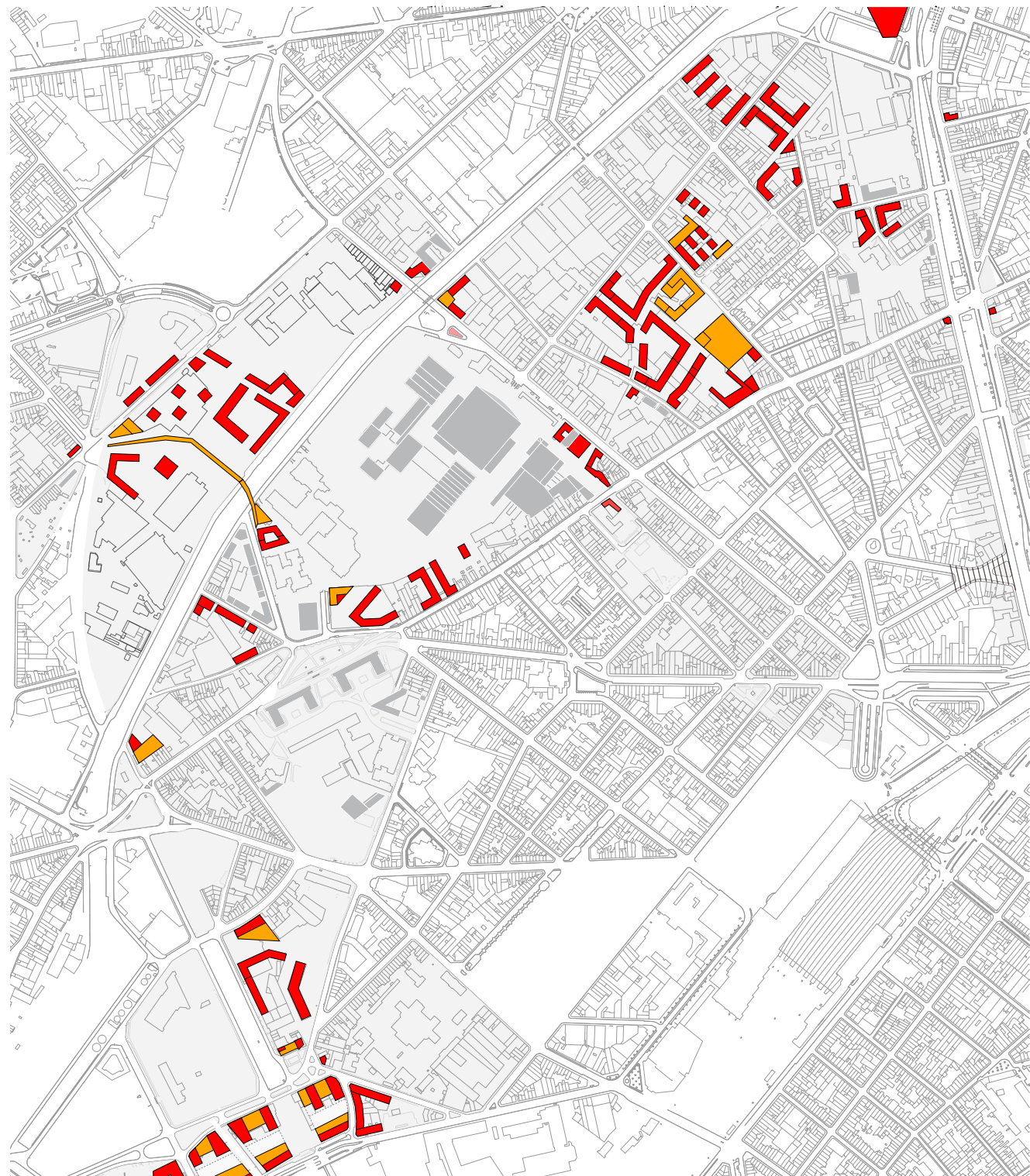
Er worden drie nieuwe verbindingen gecreëerd om de doortocht van het kanaal te verbeteren: tussen Kuborn en Jacques Brel, tussen Jacques Brel/Albertplein en het Zuidstation, tussen Clemenceau en de slachthuizen.

Het Operationeel Richtschema zorgt voor een fijnmazig netwerk van openbare ruimten, ter ondersteuning van deze verbindingen. Dit netwerk maakt het stadswefsel poreuzer voor zachte vervoersmiddelen en biedt meer bepaald de mogelijkheid om de polen onderling te verbinden.

Er worden nieuwe bruggen boven het kanaal aangelegd die nieuwe verbindingen tussen de twee oevers creëren. In het oost-westelijke gebied, in het dichte industriële weefsel van Kuregem, wordt een nieuw netwerk van openbare ruimten geïntegreerd tussen de slachthuizen en de Ninoofse Poort.



Openbaar netwerk ■



■ Voorzieningen/economische activiteit
■ Openbare woningen

Het Operationeel Richtschema baseert zich op dit netwerk en stelt voor om een groot aantal woningen van verschillende categorieën te voorzien (sociale, middelgrote en vrije woningen). Deze worden zodanig geplaatst dat de openbare ruimte ondersteund wordt bij zijn doelstellingen inzake netwerken en weefsels. Er wordt dus een grootschalige nieuwe woonvoorziening gecreëerd die bovendien componenten van een algemeen stedenbouwkundig project omvat. Het Operationeel Richtschema voorziet eveneens in de installatie van openbare voorzieningen, ter ondersteuning van de residentiële projecten. Hun locatie is nog ter illustratie in dit stadium.

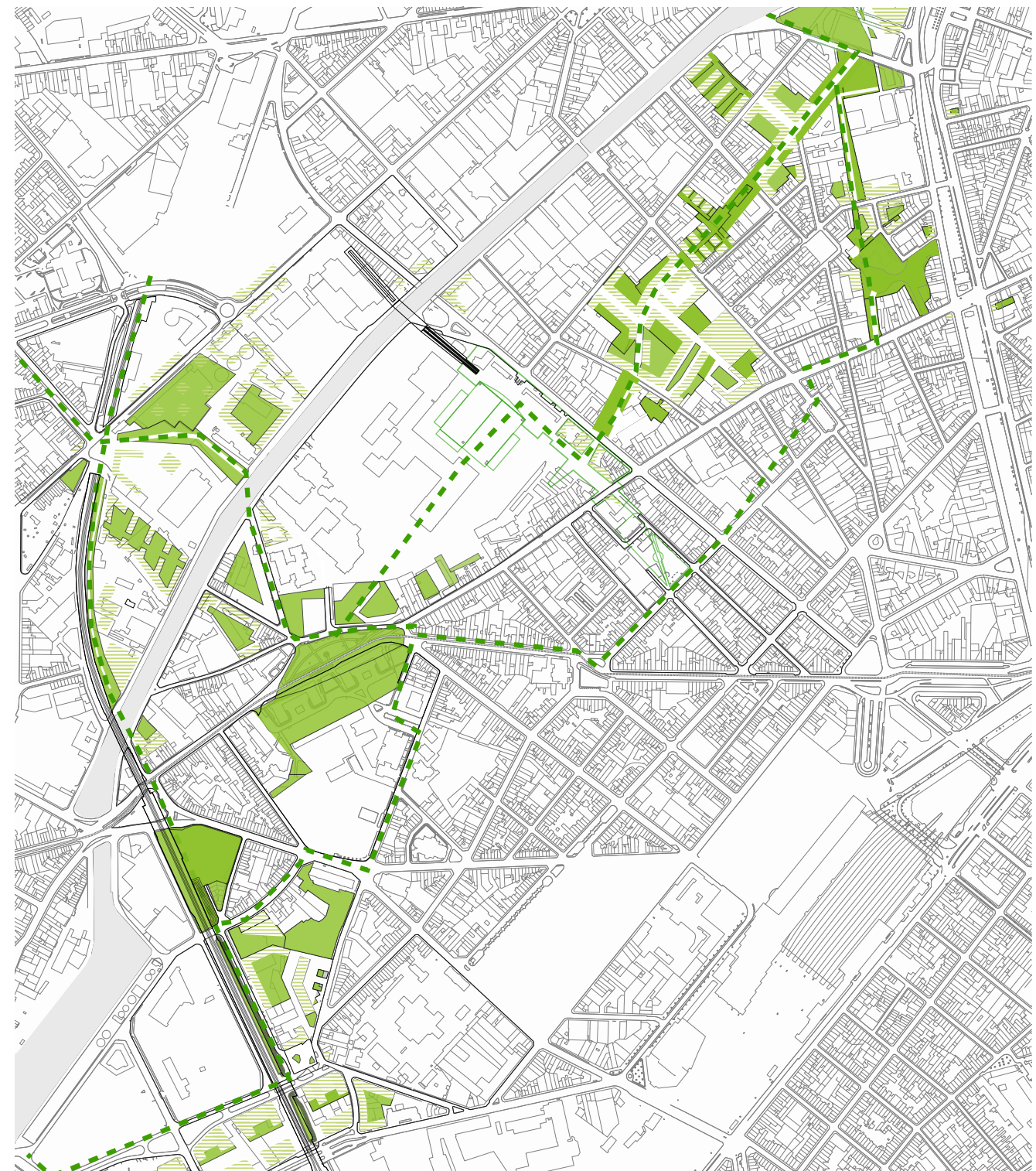
Op basis van het potentieel in de voorbeelden in dit document, zal de uitvoering van het Operationeel Richtschema leiden tot ongeveer:

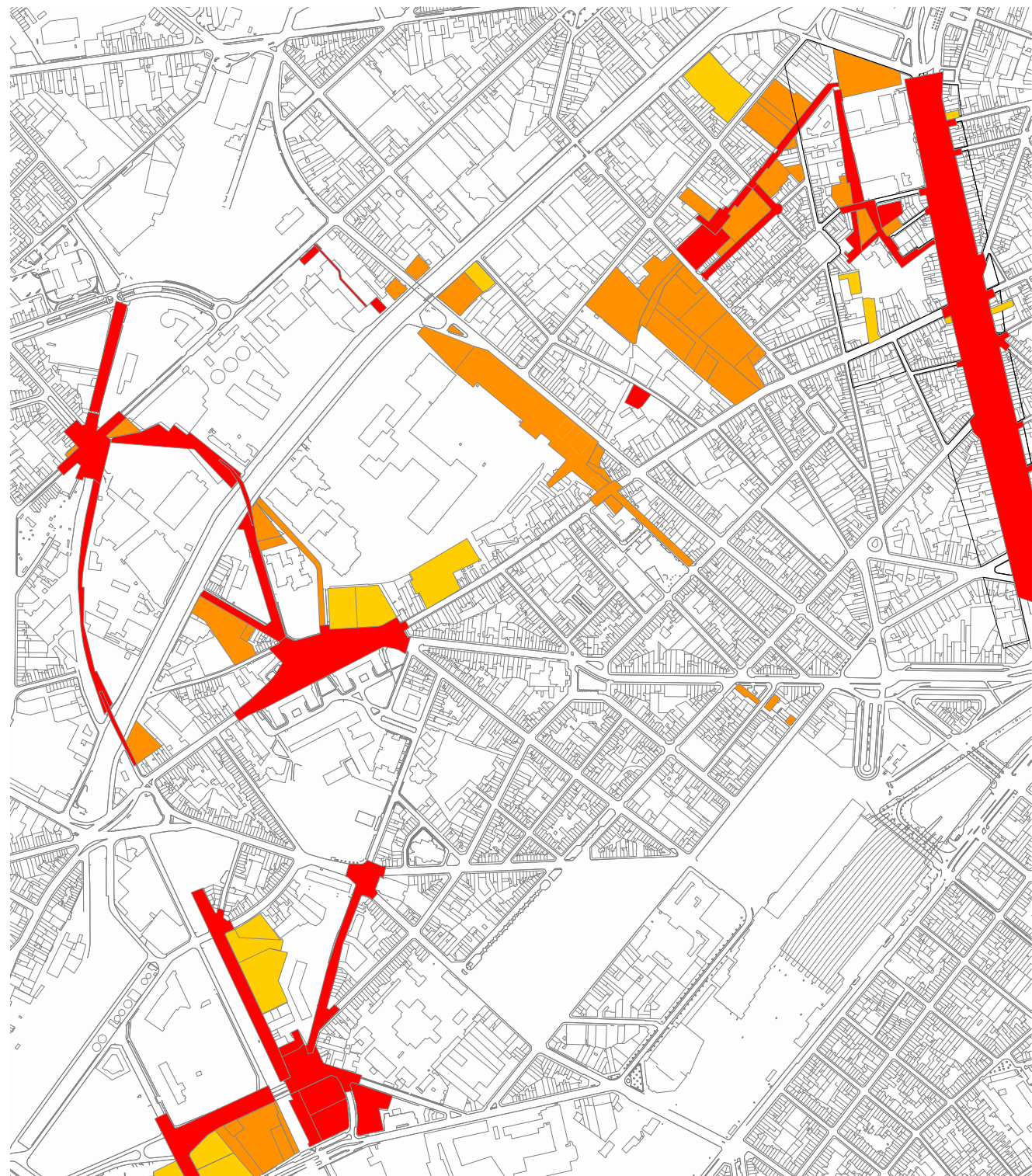
- 1722 woningen;
- 36.000 m² openbare voorzieningen;
- 38.542 m² ruimten voor economische activiteit (handelszaken, kleine kantoren, enz.);
- 8500 m² ruimten voor de vervaardigende nijverheid.

Het fijnmazige netwerk van openbare ruimten biedt op systematische wijze de mogelijkheid om de tracés van het groene netwerk concreet vast te leggen. Het groene netwerk vormt een netwerk van parken en openbare groene ruimten.

Het groene netwerk wordt, op basis van de projectmogelijkheden, georganiseerd door de installatie van groendaken.

Groene ruimte
Groen netwerk
Groendaken





■ Prioriteit 01
■ Prioriteit 02
■ Prioriteit 03

Prioriteit hierbij is het realiseren van projecten op basis van de mogelijkheden die zich voordoen.

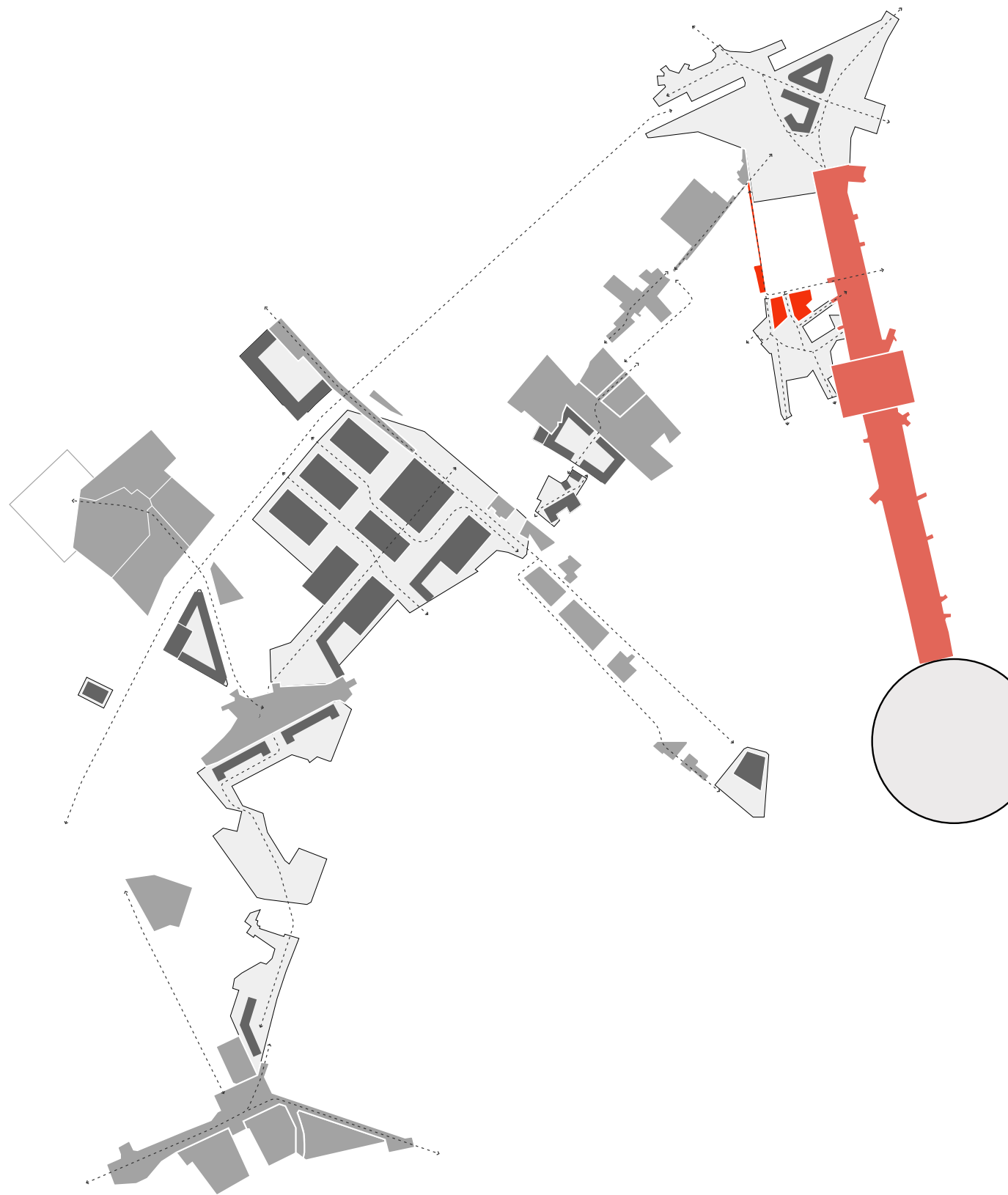
Interventies van 'prioriteit 1' moeten onmiddellijk uitgevoerd worden omdat ze in het openbare domein kaderen en omdat ze van essentieel belang zijn om de stedenbouwkundige doelstellingen van het Operationeel Richtschema waar te maken. Het gaat hierbij grotendeels om interventies die verband houden met de inrichting van het openbare domein, de aanleg van nieuwe voetgangersverbindingen en een oversteek boven het kanaal.

Interventies van 'prioriteit 2' dienen ter ondersteuning van de nieuwe ruimtelijke verbindingen, met nieuwe beleidsmaatregelen inzake woningen, voorzieningen en handelszaken. Het betreft interventies die grotendeels gericht zijn op nieuwe ruimtelijke verbindingen, aangezien ze de mogelijkheid bieden om bouwlijnen te ontwikkelen, die zullen bijdragen aan de heropleving van de openbare ruimten.

Interventies van 'prioriteit 3' zijn aanvullende, maar niet-essentiële interventies voor de realisatie van de doelstellingen van het Schema.

Mezzo-project

- 1 Poincaré-Dauwpunt
- 2 De Kleine Zenne
- 3 Het voorplein van de slachthuizen
- 4 Albert-Brel
- 5 Kuborn



¹ Poincaré-Dauwpunt

^A Specifieke oriëntaties

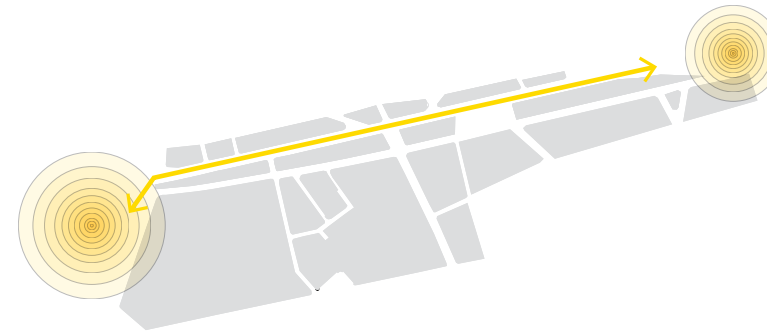
^B Voorbeelden van de opties

A *Specifieke oriëntaties*

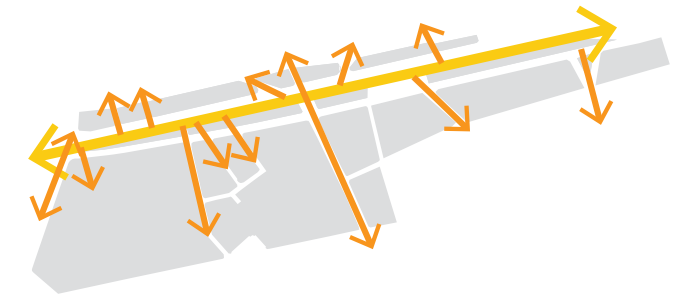
- Ruimtelijke oriëntaties
- Beleidsoriëntaties
- Oriëntaties inzake groene ruimten
- Samenvattende schema's

Ruimtelijke oriëntaties

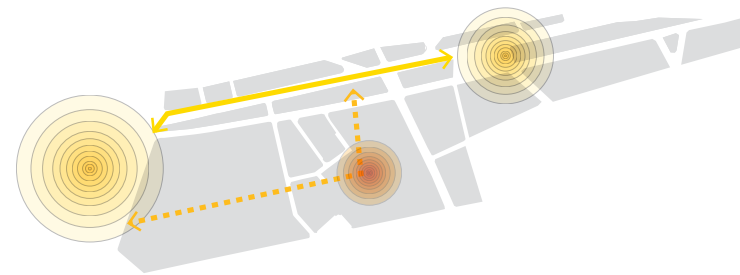
Het mezzo-project beoogt de verbetering van de ruimtelijke verbindingen tussen de 'zuidelijke' polen en de 'Ninoofse Poort' en de vereenvoudiging van de laterale verbindingen tussen de vijfhoek en Kuregem. Het Dauwpark wordt opgenomen in deze voorziening, waardoor de bezoekersfrequentie en de werking zal verbeteren. Op ruimtelijk niveau beoogt het mezzo-project de opwaardering van de laan als verblijfplaats door de inrichting, van gevel tot gevel, te verbeteren. De stopplaatsen op het centrale terreplein vormen bijzondere aandachtspunten aangezien ze de verbinding benadrukken tussen de wijken en het gewestelijke territorium.



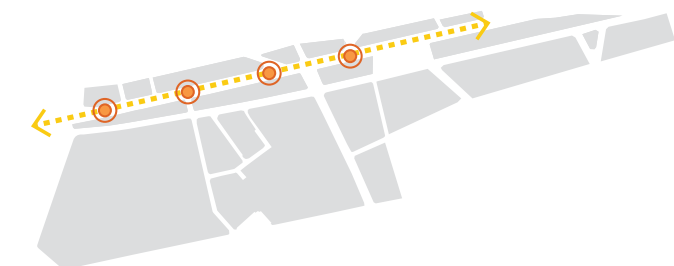
01. Verbinding tussen de Ninoofse Poort en het Zuidstation via de Poincarélaan



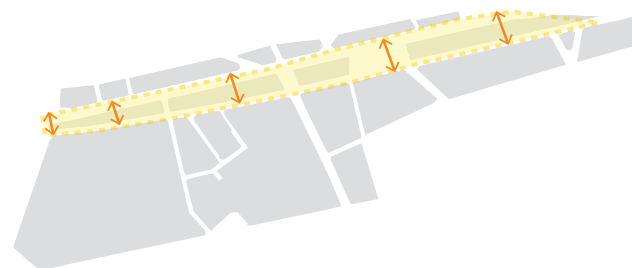
04. De verbindingen vereenvoudigen voor de actieve vervoersmiddelen in het oost-westelijke gebied



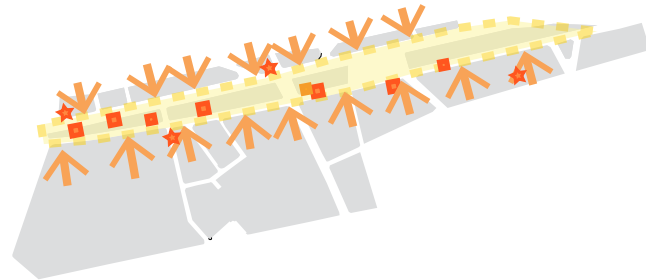
02. Secundaire verbinding tussen de Ninoofse Poort en het Dauwpark via de bestaande bouwblokken



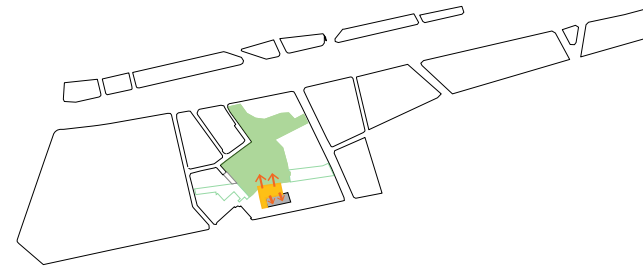
05. Opwaardering van de tramhaltes als trekpleister



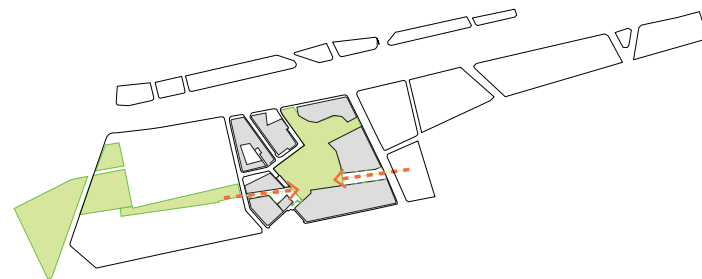
03. Kwalificatie van de Poincarélaan over zijn volledige dikte



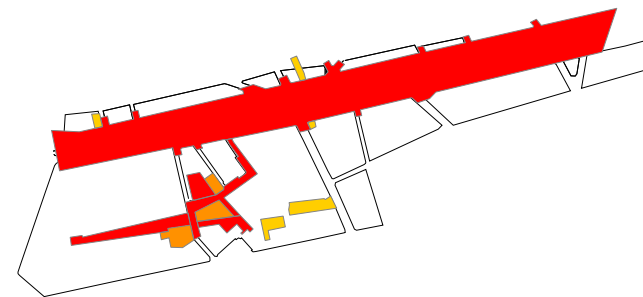
01. Ontwikkeling van openbare ruimten en lokale voorzieningen op het centrale terreplein van de laan, ten behoeve van een interface tussen de wijken



04. Openstelling van de bovenlokale voorzieningen en koppeling aan het Dauwpark

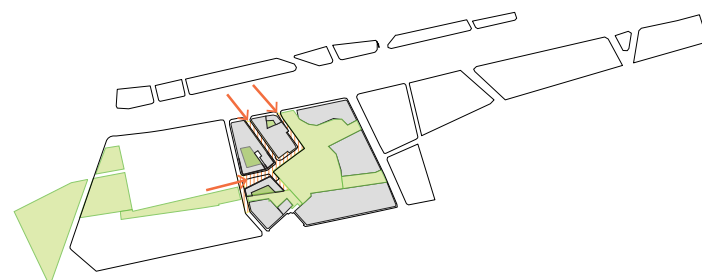


02. Ontwikkeling van twee nieuwe toegangen tot het Dauwpark



05. Drie prioriteitsniveaus

- Prioriteit 01
- Prioriteit 02
- Prioriteit 03

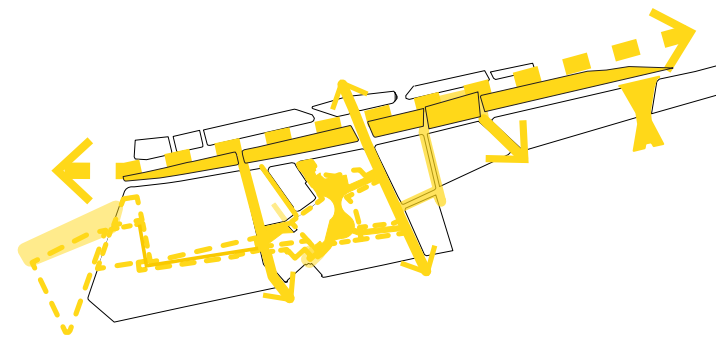


03. Reconfiguratie van de bestaande toegangen tot het Dauwpark

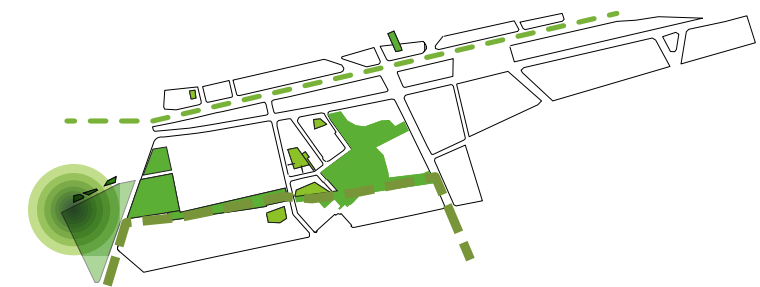
Het centrale terreplein van de laan wordt in het kader van de beleidsoriëntaties ingericht als interface tussen de wijken dankzij de inrichting van een openbare ruimte uitgerust met speelpleinen, sportgebieden, rustruimten, enz. De lokale voorzieningen zijn ook opgenomen in de constructie die aan de laan grenst, om de beleidsmaatregelen in de wijken en de ruimte van de grote laan door te laten lopen en op elkaar af te stemmen. Het mezzo-project voorziet in een herdefiniëring van de functionele en morfologische grenzen van het Dauwpark.

Oriëntaties inzake groene ruimten

Voor de herinrichting van de laan worden dichtbevolkte wijken met elkaar verbonden, zodat een gekoppeld netwerk van openbare ruimten, gericht op actieve vervoersmiddelen, georganiseerd kan worden. Dit netwerk is grotendeels aangeplant en verbindt de verschillende groene ruimten met elkaar.
De laan moet een voornamelijk mineraal karakter behouden zodat hij bestand is tegen een intensief gebruik.



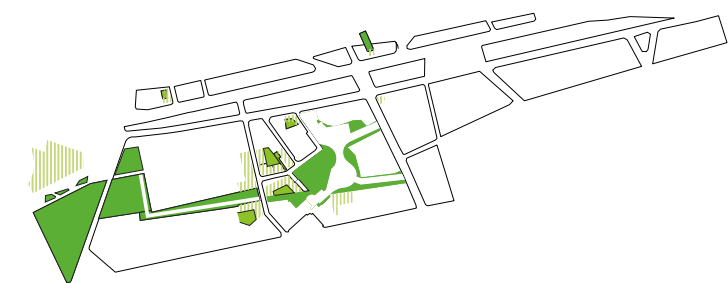
01. Ontwikkeling van een nieuw fijnmazig netwerk van openbare ruimten



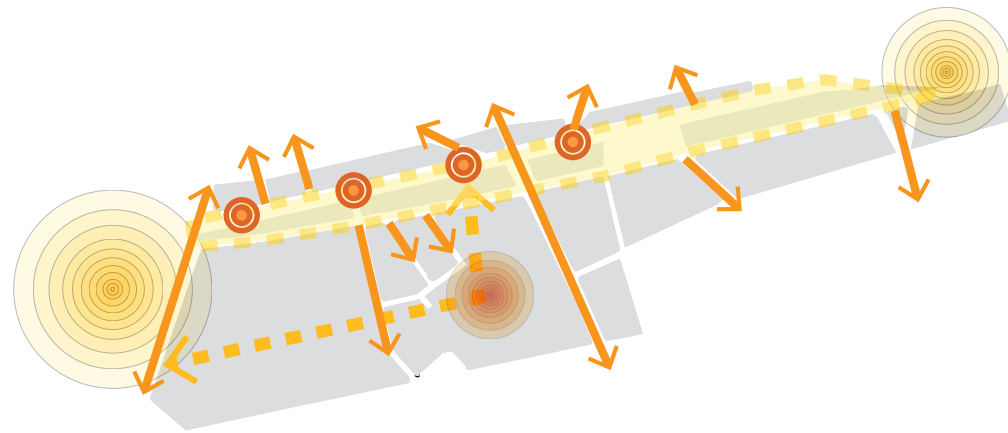
03. Bepaling van een landschapsdimensie in het groene netwerk



02. Ontwikkeling van een voornamelijk minerale as en een andere, voornamelijk 'groene' as



04. Verbetering van de doorlatendheid van de grond + groendaken



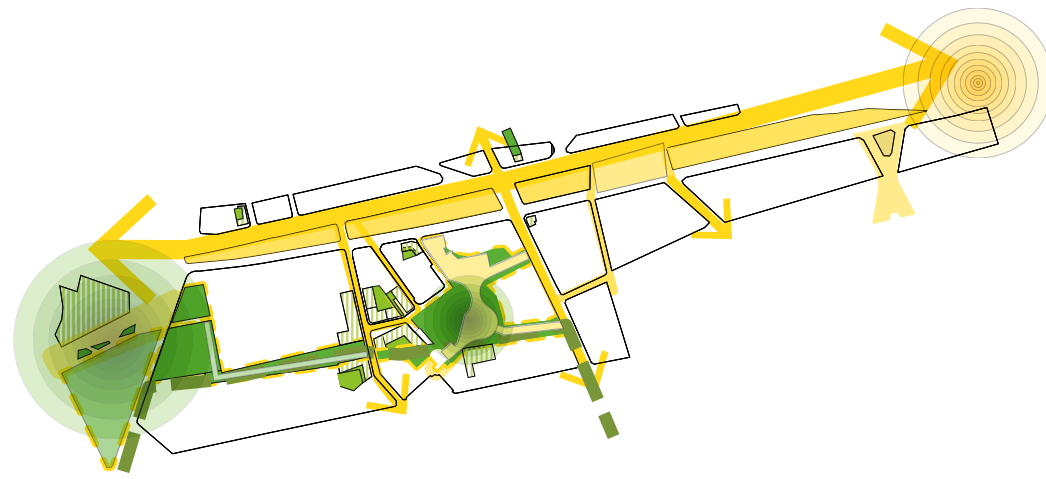
01. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE RUIMTELIJKE ORIËNTATIES

Het mezzo-project heeft als bedoeling de laan om te vormen tot een element met een stedenbouwkundige functie, door de breuklijn tussen de wijken om te vormen tot een interface en een scharnierpunt tussen de wijken.



02. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE BELEIDSORIËNTATIES

Er moeten stedenbouwkundige beleidsmaatregelen toegepast worden op het centrale terreplein, dat opgewaardeerd wordt door herinrichting, waardoor de toestroom van inwoners uit de wijken toeneemt. De toegangen tot het Dauwpark kunnen ook opgewaardeerd worden door interventies aan de constructie en de inrichting van nieuwe openingen.



03. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE ORIËNTATIES INZAKE OPEN RUIMTEN

Er moeten stedenbouwkundige beleidsmaatregelen toegepast worden op het centrale terreplein, dat opgewaardeerd wordt door herinrichting, waardoor de toestroom van inwoners uit de wijken toeneemt. De toegangen tot het Dauwpark kunnen ook opgewaardeerd worden door interventies aan de constructie en de inrichting van nieuwe openingen.

B *Voorbeelden van de oriëntaties*

- Beschrijving
- Huidige situatie
- Mogelijkheden
- Voorbeeld
- Beoogde situatie
- Huidige situatie: Voorzieningen
- Beoogde voorzieningen op de begane grond
- Prioriteiten
- Operationaliteit
- Budget
- Locatie van de interventies

Huidige situatie

Deze projectperimeter concentreert zich op twee niet onderling verbonden groene ruimten (het toekomstige park van de Ninoofse Poort en het Dauwpark), een belangrijke onderwijsinstelling (les Arts et Métiers) en een weginfrastructuur (de Poincarélaan), die als grens fungeert door zijn breedte en weinig kwalitatieve inrichting.

Beoogde situatie

Het project is gebaseerd op twee grote assen:

- de ontwikkeling van een verbinding tussen de twee parken langs de achterzijde van Arts et Métiers;
- kwaliteitsinterventie aan de openbare ruimte aan de centrale berm van de Poincarélaan, voor de toekomstige uitrusting met recreatieve voorzieningen en een betere oversteekbaarheid.

Naast deze interventie aan de openbare ruimte, zijn er verschillende vastgoedinterventies (renovatie of nieuwbouw) en de bouw van een kinderdagverblijf gepland. Er zijn ook plannen om de sportzaal van het Diderot-instituut te renoveren.

Operationaliteit

	Mezzo-project Poincaré-Dauw
m² woningen - vrij	2380 m²
m² woningen - gelijkgesteld	5950 m²
m² woningen - sociaal	3570 m²
m² voorzieningen	1070 m²
m² economische activiteit	850 m²
m² openbare ruimte	63.000 m²
m² groene ruimte	6850 m²
TOTAAL	83.670 m²

Het mezzo-project kan georganiseerd en gerealiseerd worden via 2 contracten:

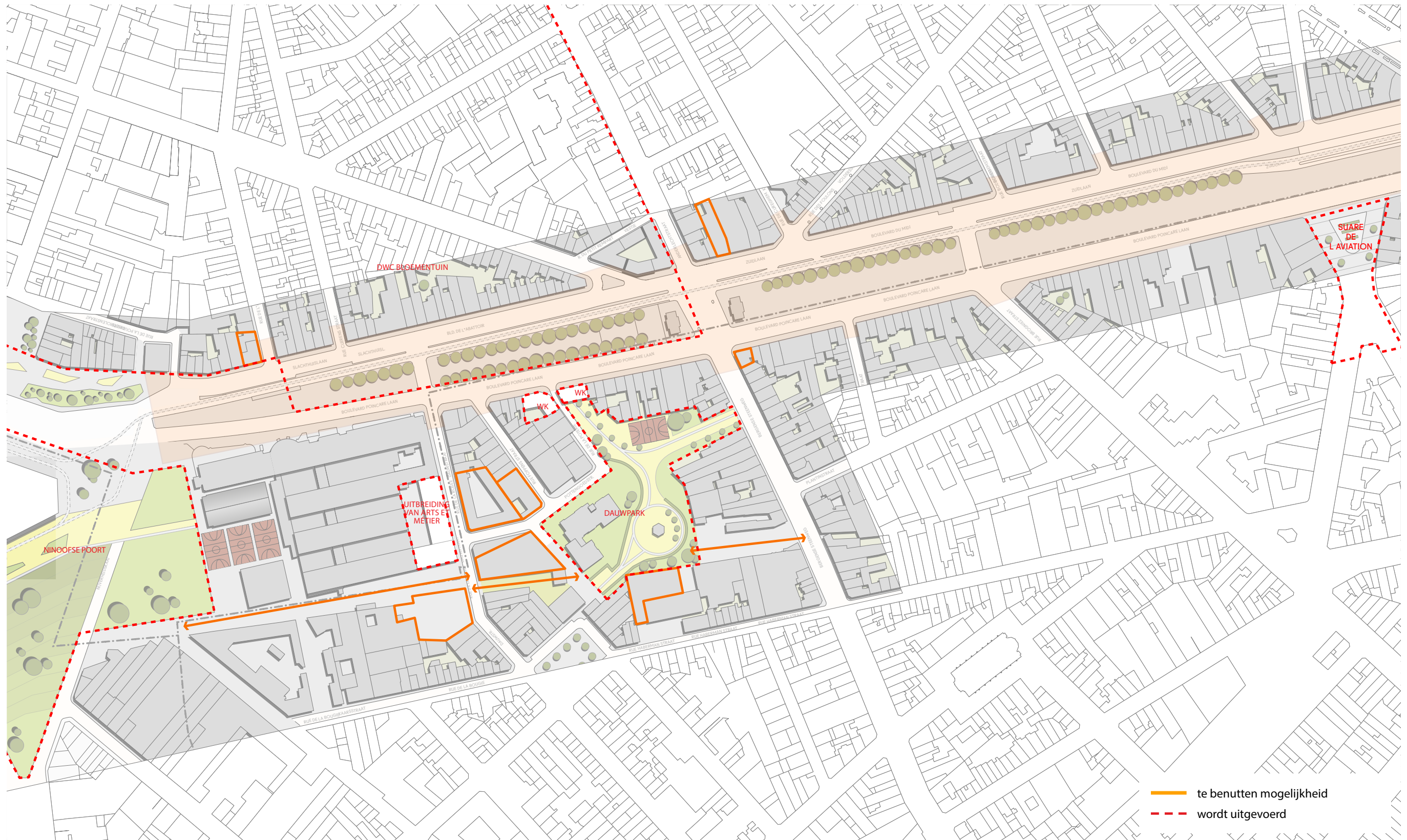
- het Ascontract 'Poincaré' voor de herinrichting van de Poincarélaan, een stedenbouwkundig beleid voor de openbare ruimte van deze laan en enkele kleine interventies aan de randgebieden;
- het Duurzaam Wijkcontract 'Dauwpark-Ninoofse Poort' dat voorziet in de uitbreiding van en integratie in de wijk van het Dauwpark en de verbinding van dit park met de openbare ruimte van de Ninoofse Poort.

Details van de interventies

Contract	INTERVENTIE	m² woningen	aantal woningen	m² openbare voorzieningen	m² economische activiteit van het type kantoor, handelszaak	m² vervaardigende economische nijverheid (kleine industrie, opslag,...)	m² gebouwen	m² openbare ruimte	m² groene ruimte	m² totale openbare ruimte
MEZZO-PROJECT: Poincaré-DAUW										
Project 1 ASCONTRACT	Interventie 1.1	0	0	0	0		0	60,000	0	60,000
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.1	0	0	0	0		0	0	3,450	3,450
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.2	3,100	31	0	0		3,100	0	0	0
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.3	3,500	35	0	0		3,500	0	0	0
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.4	3,200	32	250	550		4,000	0	0	0
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.5	800	8	0	0		800	0	0	0
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.6	0	0	0	0		0	3,000	0	3,000
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.7	0	0	0	0		0	0	1,500	1,500
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.8	0	0	820	0		820	0	0	0
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.9	0	0	0	0		0	0	1,600	1,600
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.10	300	3	0	100		400	0	0	0
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.11	400	4	0	0		400	0	300	300
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.12	600	6	0	200		800	0	0	0
		11,900	119	1,070	850		13,820	63,000	6,850	69,850

Huidige situatie

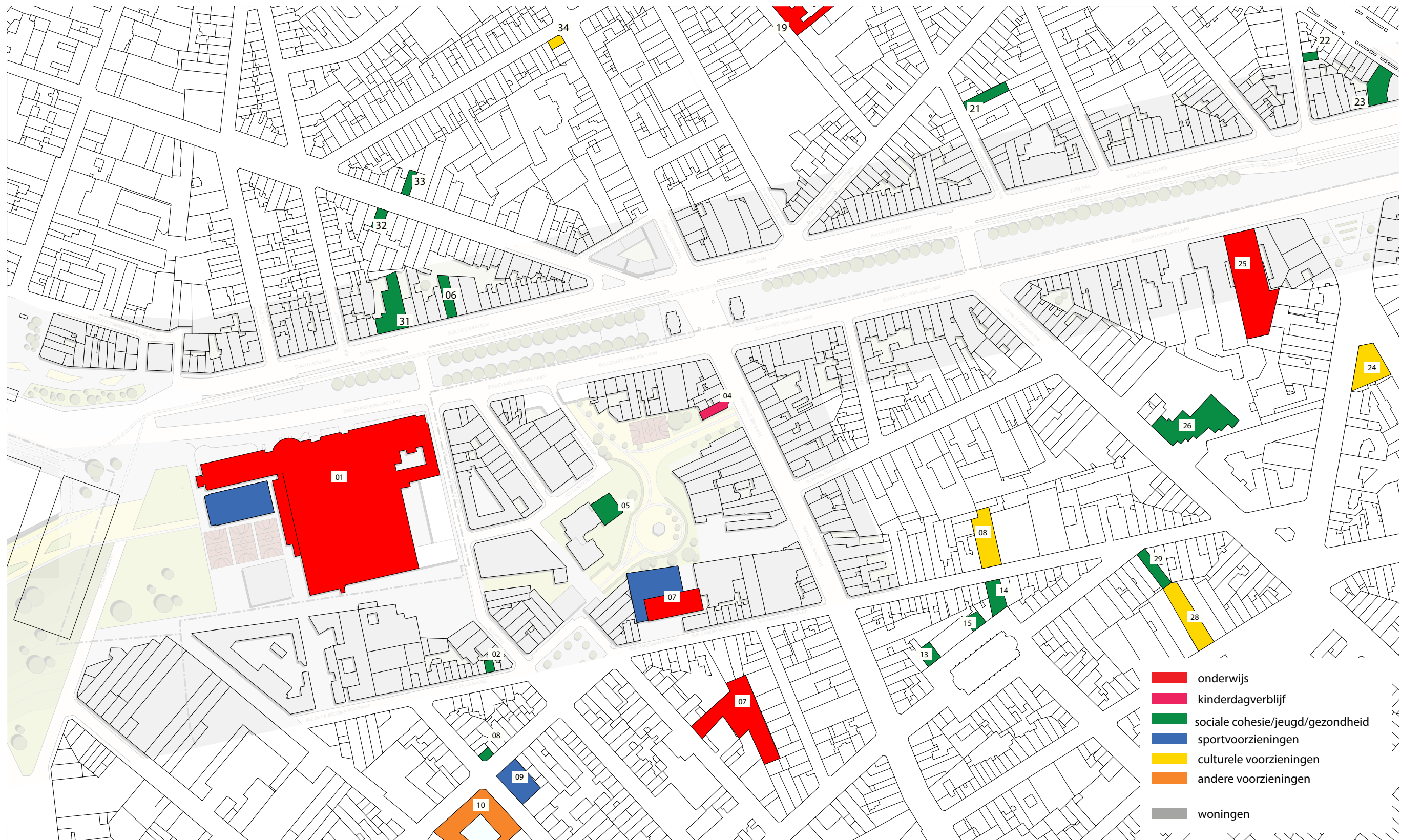




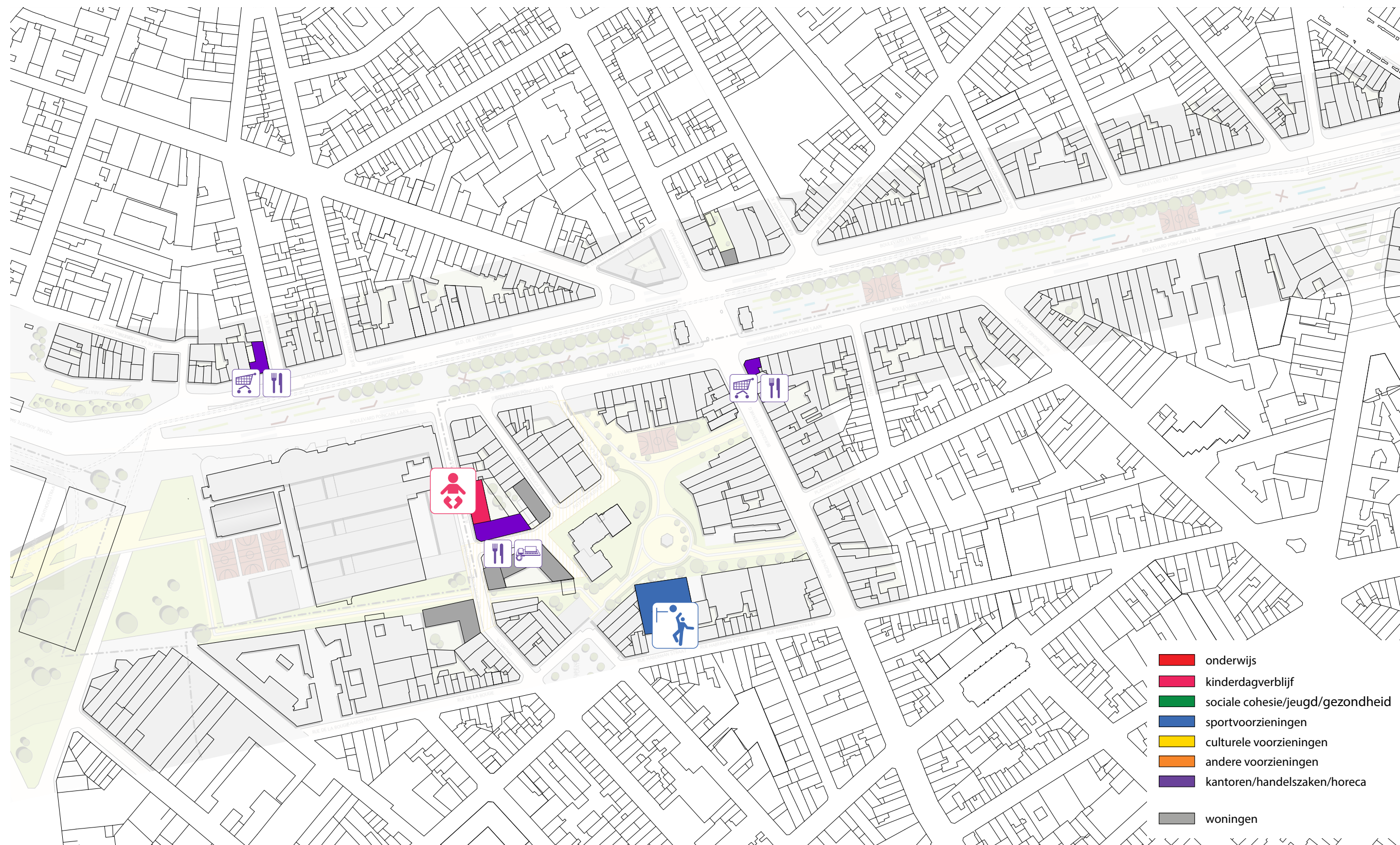




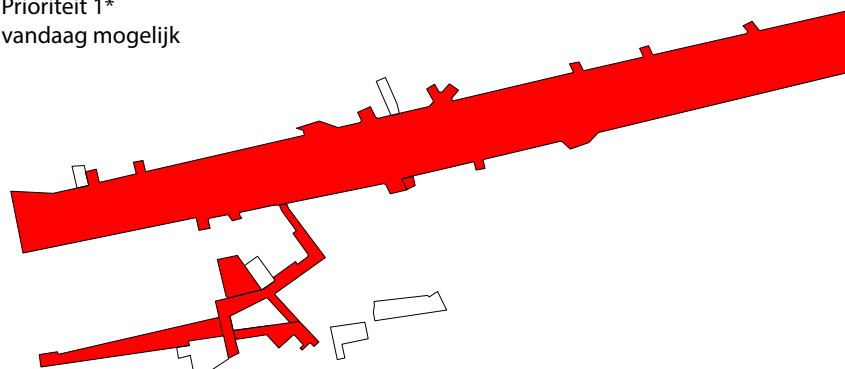
Huidige situatie: Voorzieningen



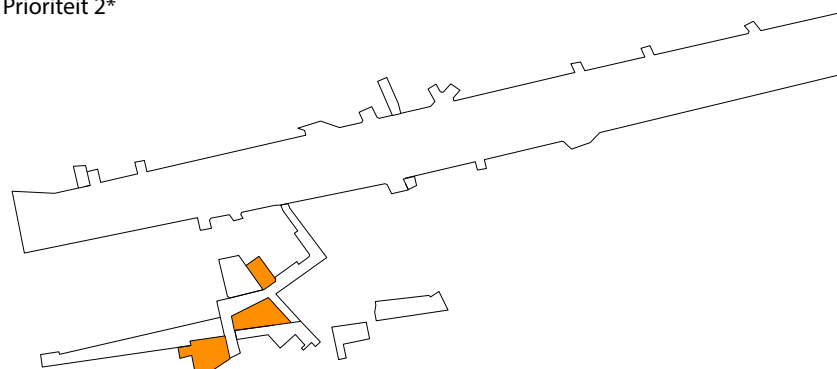
Beoogde Voorzieningen op de begane grond



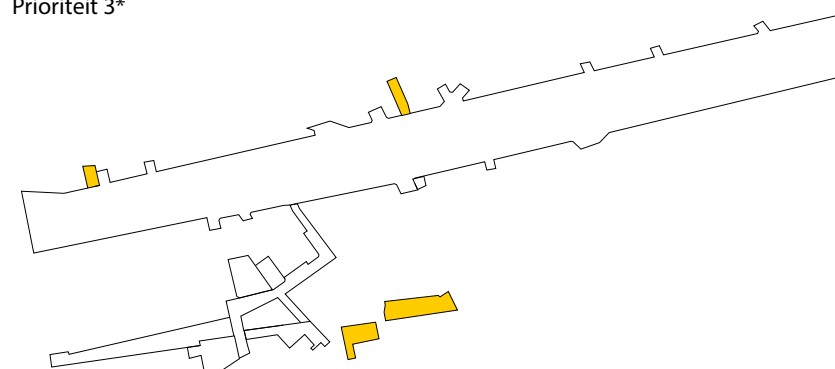
Prioriteit 1*
vandaag mogelijk



Prioriteit 2*

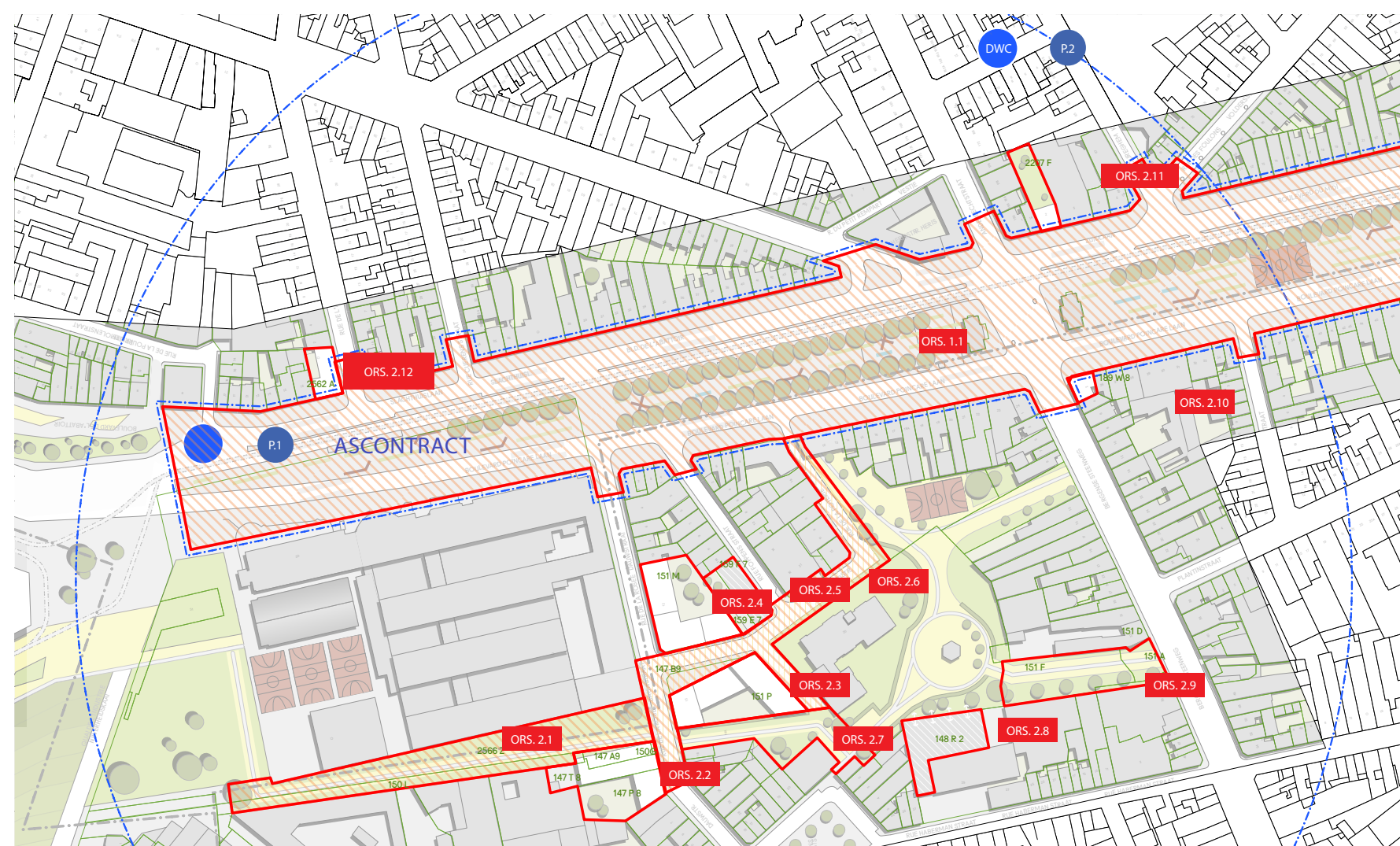


Prioriteit 3*



Algemene opmerkingen voor alle projecten*

Het prioriteitsniveau stemt overeen met een combinatie tussen de reële verwezenlijgingskansen en prioriteiten op het gebied van de noodzaak van de projecten. Zo zijn projecten met prioriteit 1 projecten die vanaf vandaag uitgevoerd kunnen worden aangezien het openbare eigendom betreft en de vermelde projecten prioritair zijn in termen van verwezenlijking. Projecten met prioriteit 2 zijn projecten ter ondersteuning van projecten met prioriteit 1, maar waarbij grond gekocht moet worden van een privé-eigenaar. Projecten met prioriteit 3 zijn projecten die interessant zijn in het algemene projectkader, maar die niet strikt noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van het geheel.



Algemene organisatie

Het mezzo-project Poincaré-Dauw kan georganiseerd en gerealiseerd worden via 2 contracten:

- 1 het Ascontract 'Poincaré' voor de herinrichting van de Poincarélaan, een stedenbouwkundig beleid voor de openbare ruimte (DAC 'Poincaré') van deze laan en enkele kleine interventies aan de randgebieden;
- 2 het Duurzaam Wijkcontract 'Dauwpark-Ninoofse Poort' dat voorziet in de uitbreiding van en integratie in de wijk van het Dauwpark en de verbinding van dit park (DWC 'Dauwpark-Ninoofse Poort') met de openbare ruimte van de Ninoofse Poort.

DAC 'Poincaré'

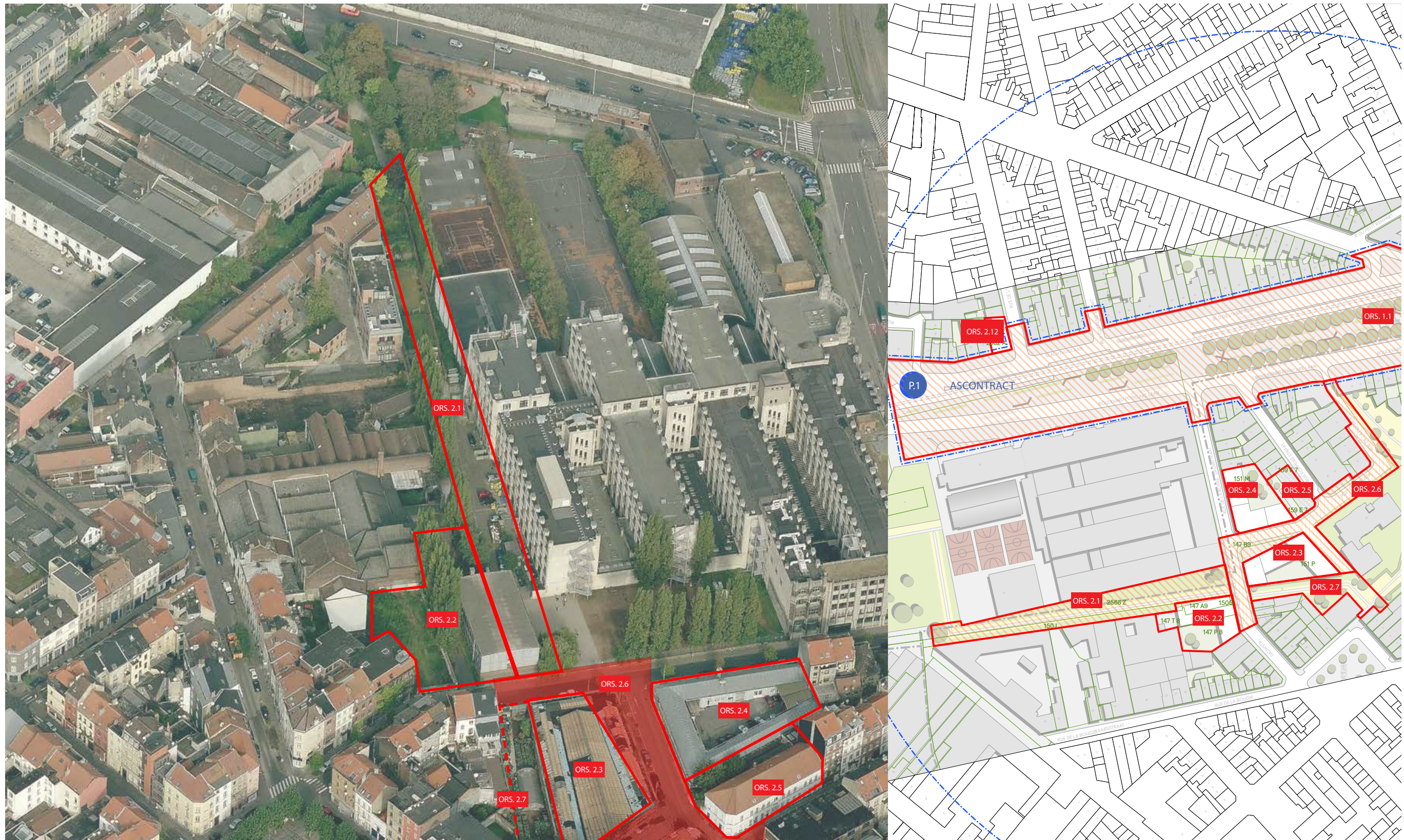
Het DAC 'Poincaré' kan uitgevoerd worden op basis van de planning en het meerjarige budget van Mobiel Brussel. Aangezien het project kadert in een Operationeel Richtschema, kan het ATO een bijdrage leveren aan de algemene coördinatie van dit project in overeenstemming met de andere projecten van het Operationeel Richtschema van Kuregem. De DVS neemt op basis van de modaliteiten van het DAC deel aan dit project om de dimensie stadsvernieuwing te integreren. Milieu Brussel kan bijdragen aan de opstelling en eventueel de verwezenlijking van dit project op grond van de doelstelling, namelijk de ontwikkeling van openbare ruimte met recreatieve functie in het herwonnen gebied. Na de verwezenlijking zal de 'verkeersruimte' beheerd worden door Mobiel Brussel en de recreatieve ruimte door Leefmilieu Brussel.

DWC

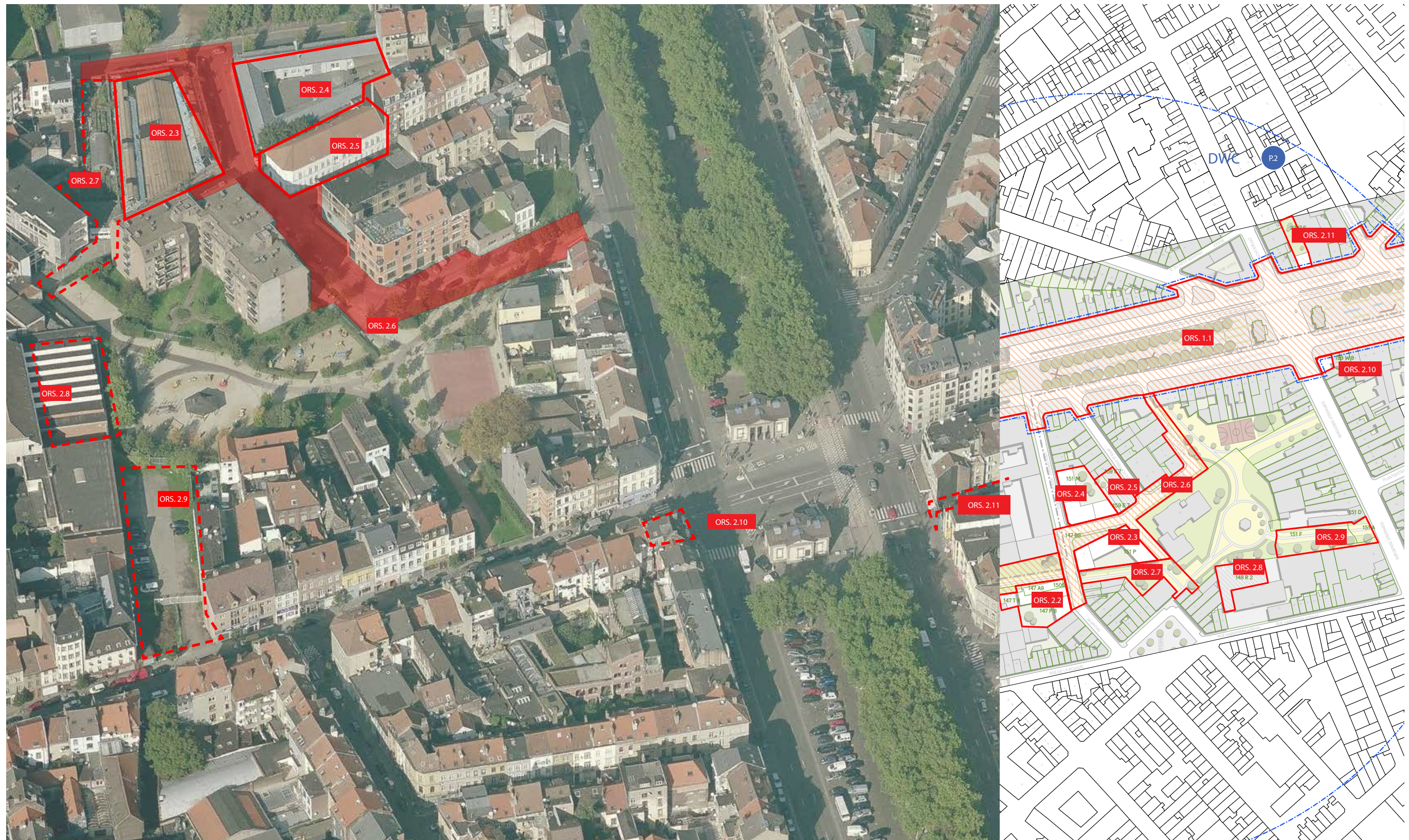
'Dauwpark-Ninoofse Poort'

Dit project kan ondersteund worden door de Gemeente Anderlecht, in het kader van een DWC, gecoördineerd door het ATO en de DVS voor integratie in het Operationeel Richtschema van Kuregem. Ten behoeve van de stedenbouwkundige en landschapsintegratie van het park in het park van de Ninoofse Poort en de Poincarélaan, zal Leefmilieu Brussel de groene ruimten plannen, verwezenlijken en beheren. De voorzieningen en woningen worden gerealiseerd door de gemeente of een regionale operator. De financiering van de realisatie en het beheer van de voorzieningen moet gedekt worden door een gewestelijke investering in de gemeente.

Locatie van de interventies



Locatie van de interventies





² De Kleine Zenne

^A Specifieke oriëntaties

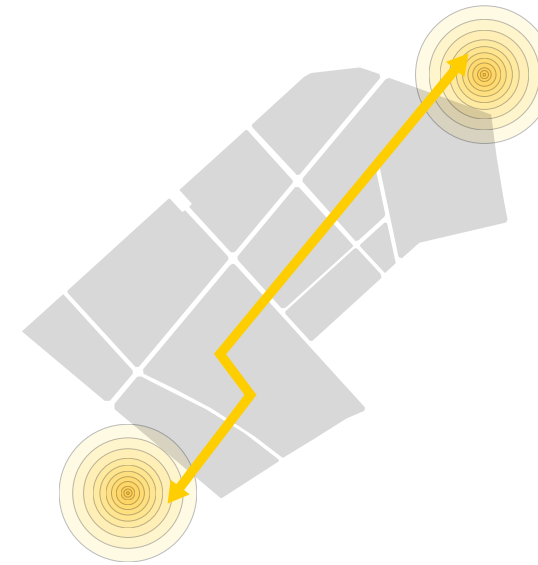
^B Voorbeelden van de opties

A *Specifieke oriëntaties*

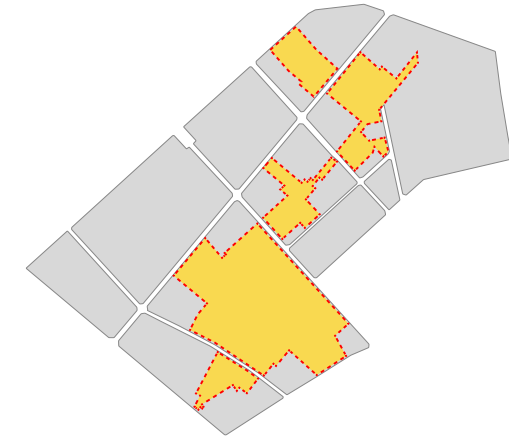
- Ruimtelijke oriëntaties
- Beleidsoriëntaties
- Oriëntaties inzake groene ruimten
- Samenvattende schema's

Ruimtelijke oriëntaties

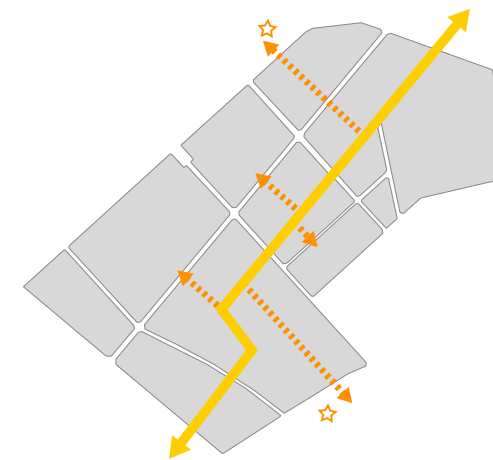
Het mezzo-project 'Kleine Zenne' heeft als doelstelling het verbeteren van de verbindingen door het gebruik van actieve vervoersmiddelen tussen de 'Ninoofse Poort' en de slachthuizen. Deze verbetering wordt onder andere gerealiseerd met interventies inzake de morfologie van de bouwblokken en hun reconfiguratie. Naast deze hoofdverbinding, worden secundaire verbindingen gecreëerd om deze nieuwe verbinding te integreren in het lokale stratennet.



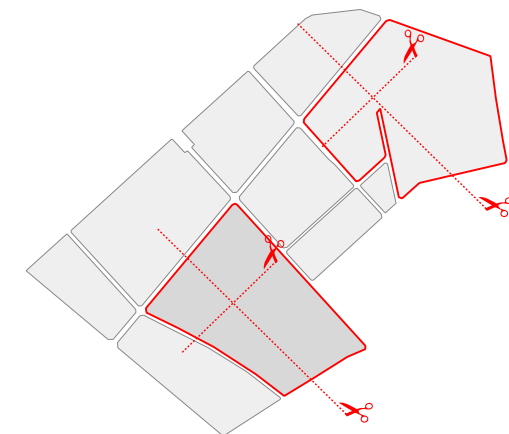
01. Verbinding tussen de Ninoofse Poort en de slachthuizen



03. Ontwikkeling van een poreus stadswefsel in het centrum van een te dicht bouwblok



02. Bouw van secundaire bouwblokken in de oost-westelijke zone



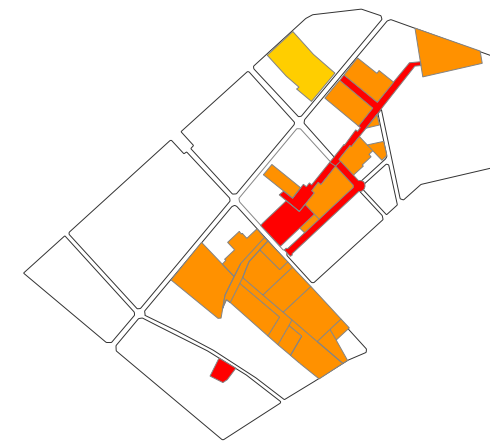
04. Verkaveling van te grote bouwblokken



01. Beleid voornamelijk op woningen gericht

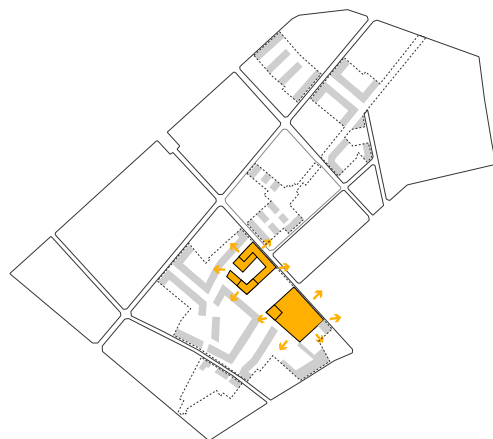


03. Het optrekken van een 'voorgevel' langs de nieuwe voetgangerswegen



05. Drie prioriteitsniveaus

■ Prioriteit 01
■ Prioriteit 02
■ Prioriteit 03



02. Centrale verspreiding van bovenlokale voorzieningen, uitgedacht in combinatie met een openbare ruimte



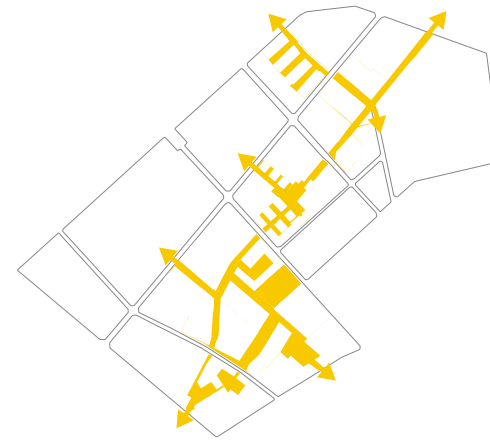
04. Verdeling van de lokale voorzieningen en handelszaken op de begane grond, in overeenstemming met de nieuwe voetgangerswegen

Door de reconfiguratie van te grote bouwblokken kan een grondpotentieel gegenereerd worden dat gunstig is voor de installatie van nieuwe openbare woningen langs de verschillende trajecten. Dankzij deze nieuwe woningen kunnen stadsgevels rond de openbare ruimten gebouwd worden.

Er worden op centrale wijze Wijkoverstijgende Voorzieningen (sportzaal, school) geïnstalleerd langs beide kanten van het Liverpoolplein, om een nieuwe pool in het centrum van de wijk te vormen. Er bevinden zich lokale voorzieningen, handelszaken en nieuwe voetgangerswegen aan de basis van de gebouwen.

Oriëntaties inzake groene ruimten

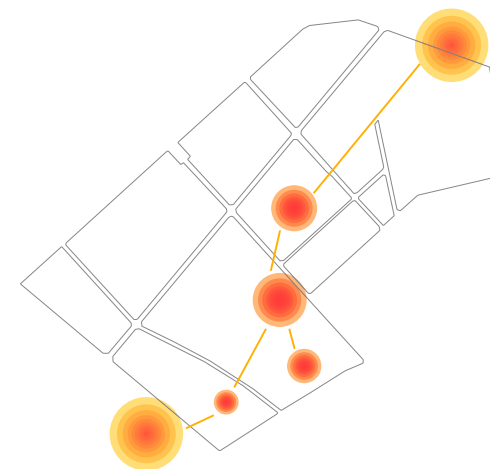
Het mezzo-project biedt de mogelijkheid om een nieuw, fijnmazig netwerk te ontwikkelen dat bestaat uit openbare ruimten voor actieve vervoersmiddelen om Kuregem op die manier beter te verbinden met de gewestelijke polen van de 'Ninoofse Poort' en de slachthuizen. Het netwerk van openbare ruimten ondersteunt een nieuw groen netwerk dat die ook door de lokale straten loopt. Er worden tuinen aangelegd in de bouwblokken. Het groene netwerk wordt, op basis van de projectmogelijkheden, uitgewerkt door de installatie van groendaken.



01. Ontwikkeling van een nieuw fijnmazig netwerk van openbare ruimten



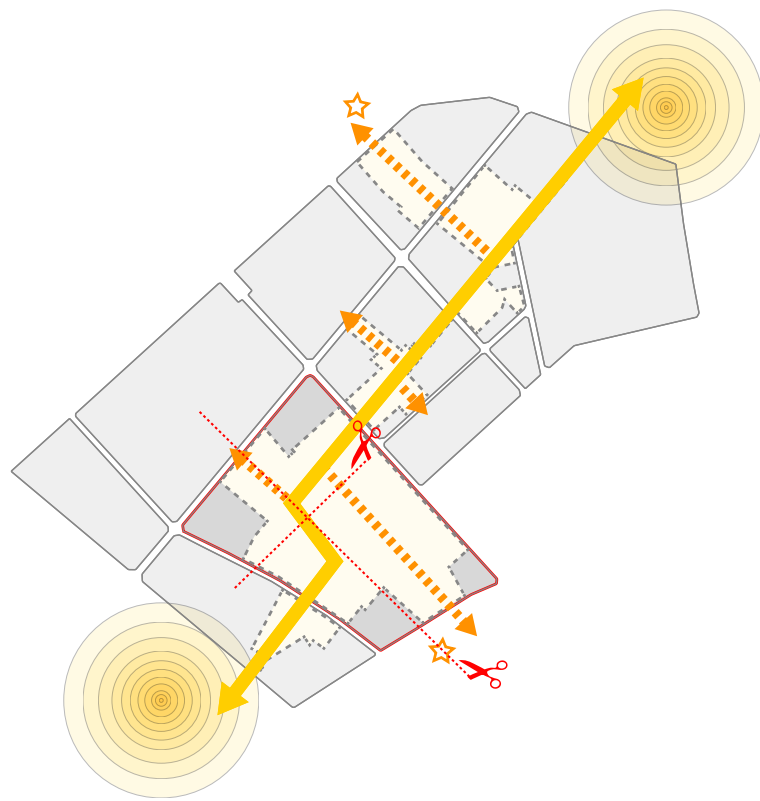
03. Bepaling van een landschapsdimensie in het groene netwerk



02. Ontwikkeling en verbinding van openbare ruimten, lokale pleinen of parken en verbindingen met de grote polen



04. Verbetering van de doorlatendheid van de grond + groendaken



01. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE RUIMTELIJKE ORI-
ENTATIES

Er wordt een nieuw fijnmazig netwerk met openbare ruimten gecreëerd door de herverkaveling van te grote bouwblokken. Dit fijnmazige netwerk is gebaseerd op een hoofdverbinding tussen de polen van de 'Ninoofse Poort' en de slachthuizen en wordt aangevuld met secundaire verbindingen.



02. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE BELEIDSORIËNTATIES

Door de herverkaveling van de grond kan een groot aantal openbare woningen met divers karakter gebouwd worden, ter ondersteuning van het nieuwe netwerk met openbare ruimten. Er moeten bovenlokale voorzieningen geplaatst worden aan beide kanten van het Liverpoolplein om deze ruimte bruikbaar te maken en het centrale potentieel ervan te bevestigen.



03. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE ORIËNTATIES IN-
ZAKE OPEN RUIMTEN

Het netwerk van openbare ruimten wordt ondersteund door de oprichting van een nieuw groen netwerk. In de bouwblokken krijgen de vandaag sterk minerale ruimten meer openheid door de aanleg van tuinen. Er worden systematisch groendaken geïnstalleerd op de daken van de nieuwe projecten.

^B *Voorbeelden van de oriëntaties*

- Beschrijving
- Huidige situatie
- Mogelijkheden
- Voorbeeld
- Beoogde situatie
- Huidige situatie: Voorzieningen
- Beoogde voorzieningen op de begane grond
- Prioriteiten
- Operationaliteit
- Budget
- Locatie van de interventies

Huidige situatie

Deze perimeter wordt gekenmerkt door meerdere grote bouwblokken, die vaak gebruikt worden voor handel in tweedehandswagens. Er worden meerdere contracten uitgevoerd binnen de perimeter: het Wijkcontract Scheikundigestraat dat geconcentreerd is op een bouwblok en het Liverpoolplein, het herinrichtingsproject van Cu-rohall en het woningproject in de Passerstraat van Citydev.Brussels/BGHHM. Dit project voorziet in de aanzet van een wandelweg met een voetgangers-verbinding, door het perceel van D'Ieteren heen.

die uitgeeft op de voormalige bedding van de Zenne.

	Mezzo-project De Kleine Zenne
m² woningen - vrij	14.140 m²
m² woningen - gelijkgesteld	35.350 m²
m² woningen - sociaal	21.210 m²
m² voorzieningen	15.900 m²
m² economische activiteit	3.600 m²
m² openbare ruimte	18.325 m²
m² groene ruimte	7.325 m²
TOTAAL	115.850 m²

Beoogde situatie

De belangrijkste as van het project bestaat in de oprichting van een openbare ruimte langs het tracé van de Zenne om de grote bouwblokken op te waarderen. Deze weg zal de slachthuizen en de Ninoofse Poort met elkaar verbinden. Er worden meerdere vastgoedontwikkelingen beoogd in het kader van deze reconfiguratie; er worden een kinderdagverblijf, een school, bovenlokale voorzieningen en handelszaken voorgesteld om de oversteek meer dynamiek te geven en een pool te creëren. Met deze vastgoedinterventies kan de wijk zich geleidelijk aan losmaken van de autohandel. Hoewel het concept eenvoudig lijkt, is de uitvoering van dit mezzo-project bijzonder moeilijk en ambitieus. Het heeft immers als bedoeling het stadsweefsel poreuzer te maken door een 'verkaveling' van de grote bouwblokken, waarvoor gebruik gemaakt moet worden van percelen die vandaag grotendeels privé-eigendom zijn en dus aangekocht moeten worden. Naast de aankopen/realisaties zijn voor de goede werking van dit project aanzienlijke beheerinspanningen nodig van de betrokken openbare actoren, in het bijzonder wat betreft het beheer van de openbare ruimte

Operationaliteit

Het mezzo-project 'De Kleine Zenne' kan georganiseerd en gerealiseerd worden via 3 contracten:

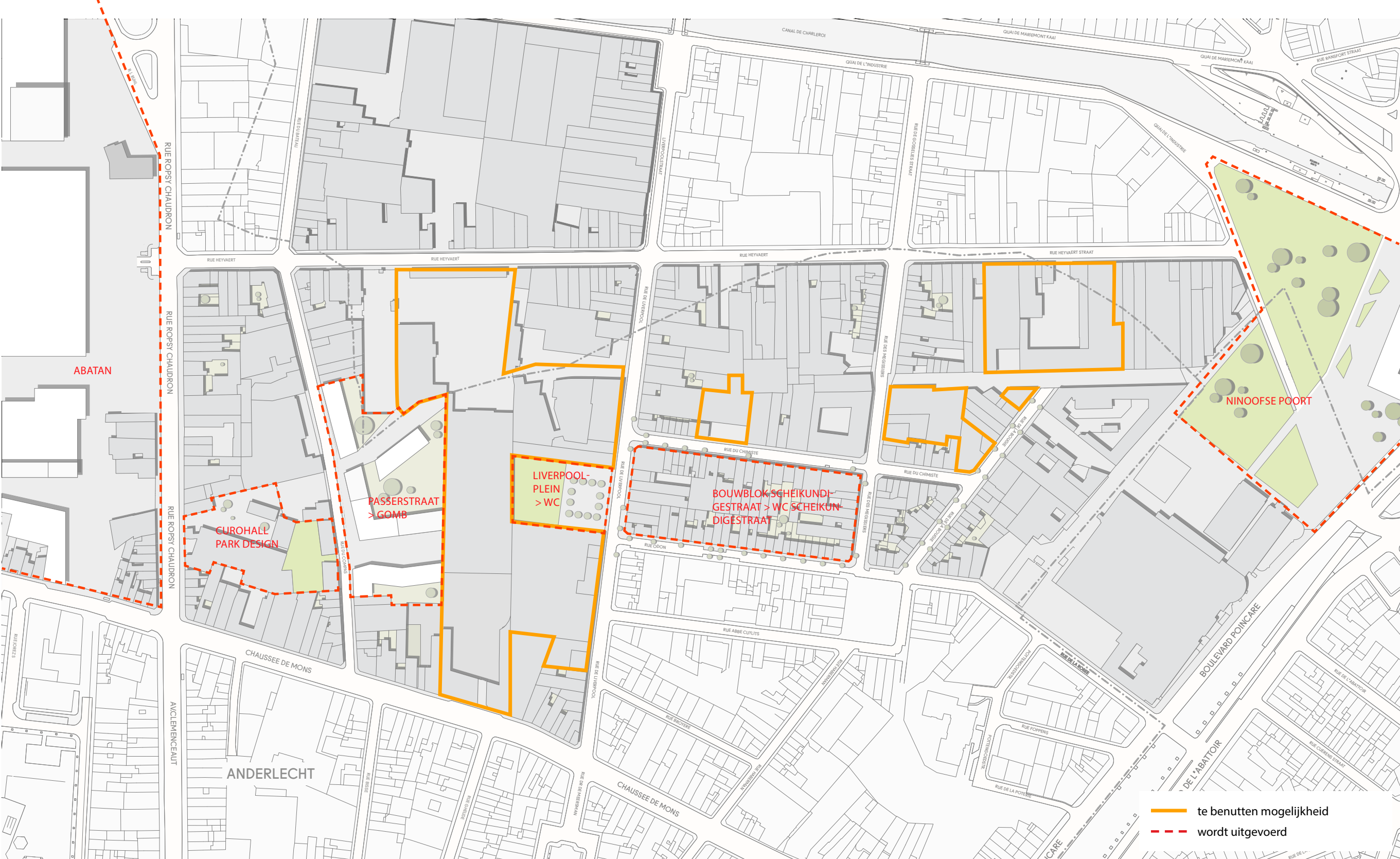
- een Duurzaam Bouwblokcontract (DBC) in het bouwblok van D'Ieteren;
- een duurzaam Bouwblokcontract (DBC) in de Scheikundige -Heyvaertstraat. Dit Duurzaam Bouwblokcontract (DBC) moet eventueel ingedeeld worden in meerdere Duurzame Bouwblokcontracten (DBC) op basis van de vooruitgang van de aankopen;
- optioneel een Duurzaam Bouwblokcontract (DBC) op de percelen tussen de Heyvaertstraat en het kanaal.

Het tracé van de Kleine Zenne wordt vrijgemaakt en ingericht op basis van 3 verschillende contracten. Het project kan ook uitgevoerd worden met een DAC over het volledige tracé van de Zenne, waarvoor dit tracé onteigend moet worden. De bovenstaande duurzame Bouwblokcontracten (DBC'S) zijn ook geldig voor de uitvoering van de omringende vastgoedprojecten.

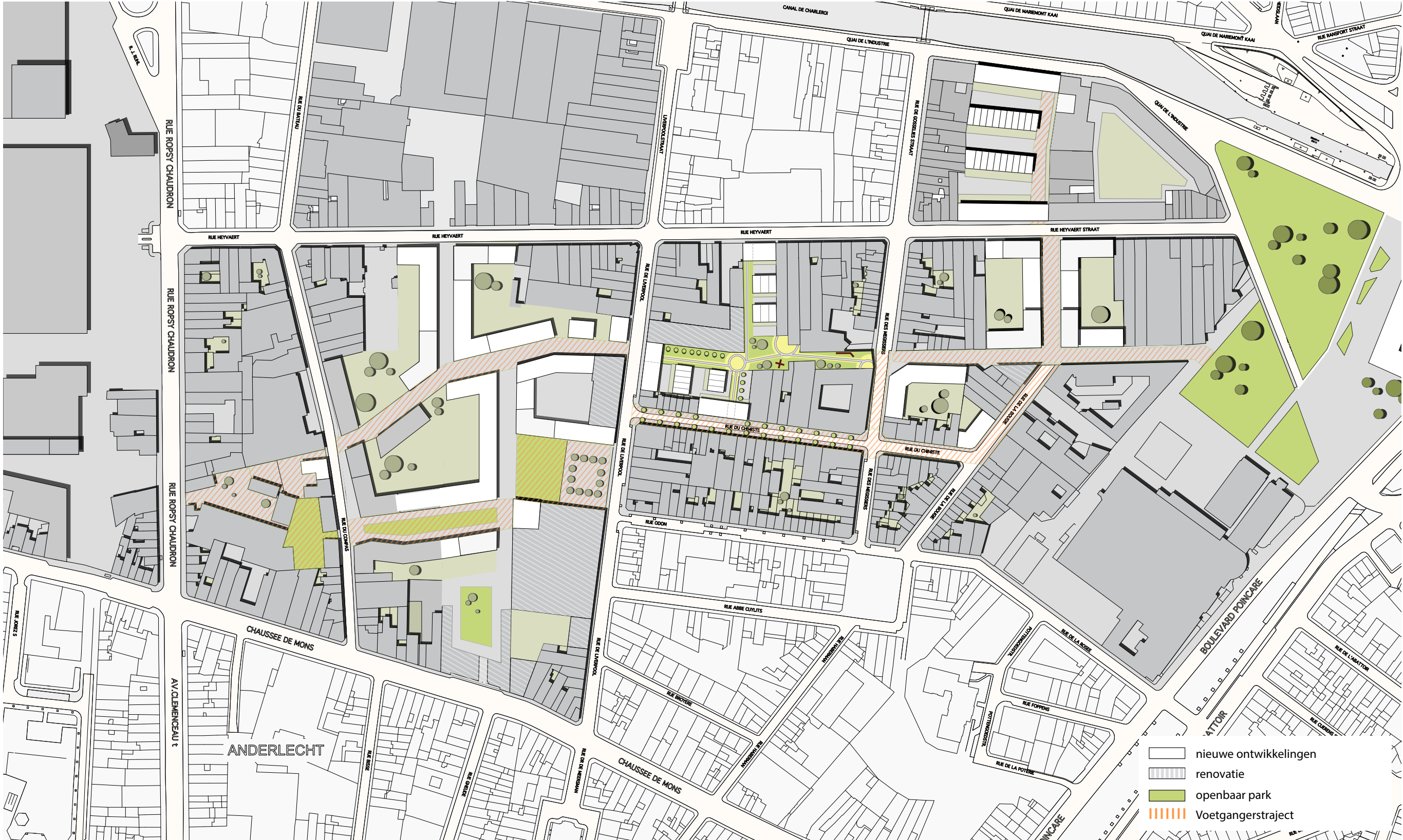
Details van de interventies

Contract		INTERVENTIE								
		m² woningen	aantal woningen	m² openbare voorzieningen	m² economische activiteit van het type kantoor, handelszaak	m² vervaardigende economische nijverheid (kleine industrie, opslag...)	m² gebouwen	m² openbare ruimte	m² groene ruimte	m² totale openbare ruimte
Mezzo-project: DE KLEINE ZENNE										
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.1	13.500	135	0	0		13.635	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.2	6.800	68	0	0		6.868	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.3	2.500	25	0	0		2.525	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.4	0	0	4.500	0		4.500	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.5	0	0	0	5.000		5.000	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.5.1	0	0	0	2.600		2.600	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.6	5.000	50	0	0		5.050	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.7	1.200	12	0	0		1.212	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.8	1.200	12	0	0		1.212	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.9	1.000	10	400	0		1.410	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.10	3.500	35	0	0		3.535	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.11	0	0	0	0		0	2.000	0	2.000
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.12	0	0	0	0		0	2.325	1.525	3.850
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.13	0	0	0	0		0	1.500	0	1.500
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.1	7.800	78	0	0		7.878	0	0	0
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.2	7.100	71	0	0		7.171	0	0	0
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.3	3.600	36	0	0		3.636	0	0	0
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.4	0	0	0	0		0	3.700	0	3.700
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.5	1.200	12	0	0		1.212	0	0	0
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.6	1.000	10	0	0		1.010	0	0	0
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.7	1.500	15	0	0		1.515	0	0	0
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.8	1.800	18	4.000	0		5.818	600	0	600
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.9	0	0	0	0		0	0	1.800	1.800
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.10	3.000	30	0	0		3.030	300	0	300
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.11	0	0	0	0		0	4.400	0	4.400
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.12	0	0	0	0		0	1.500	4.000	5.500
Project 3 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 3.1	10.000	100	1.000	1.000		12.100	2.000	0	2.000
		71.700	717	9.900	8.600		90.917	18.325	7.325	25.650

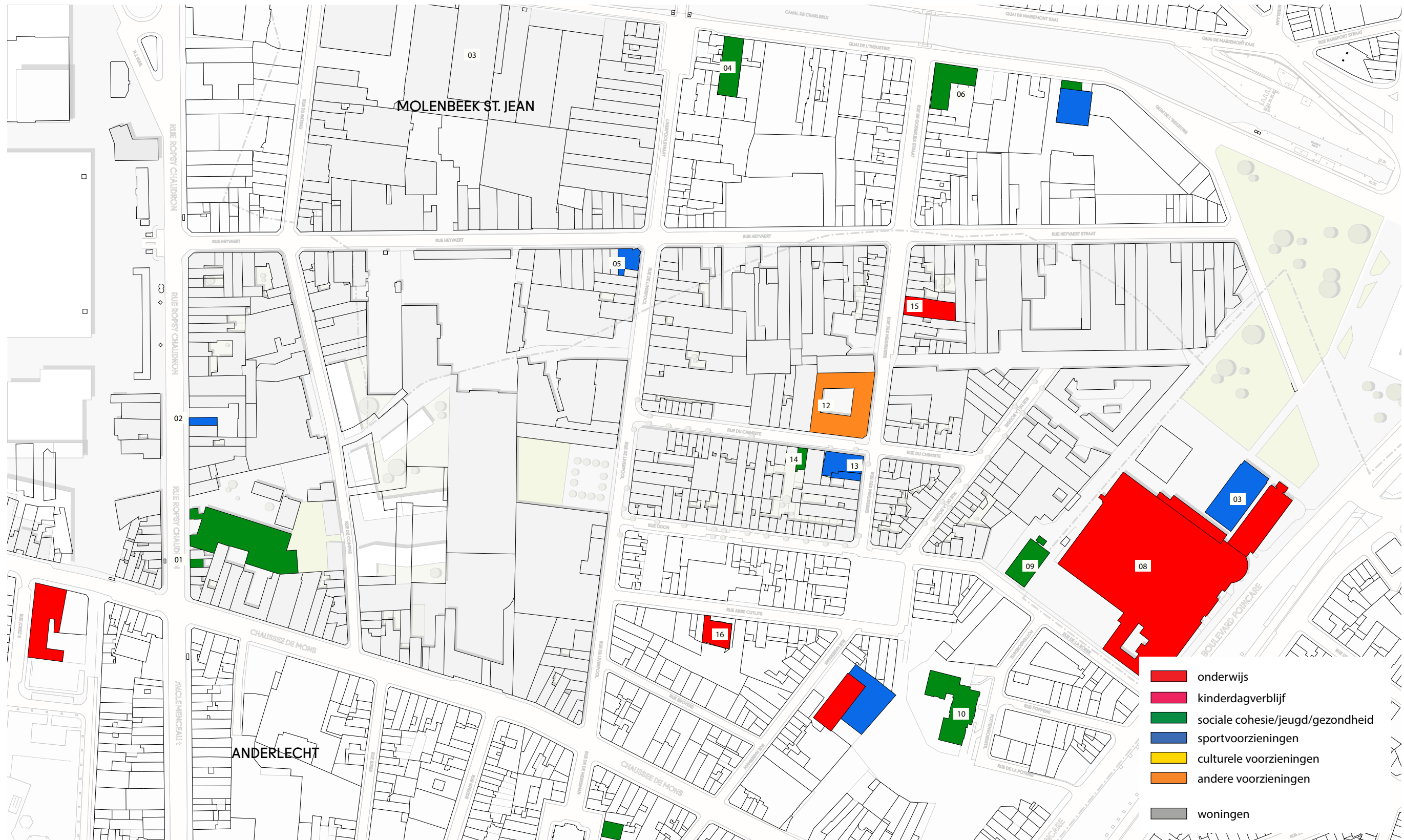




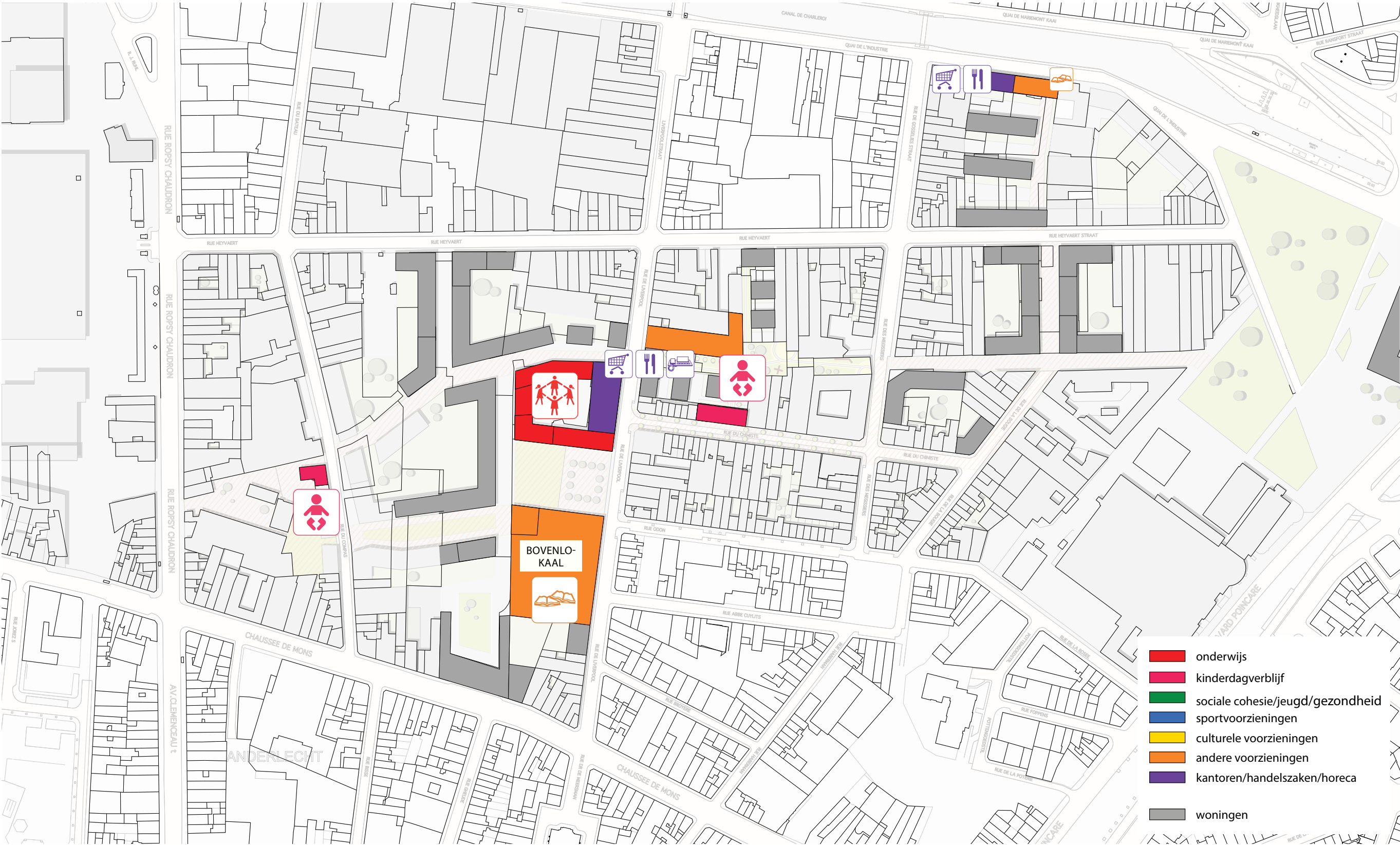


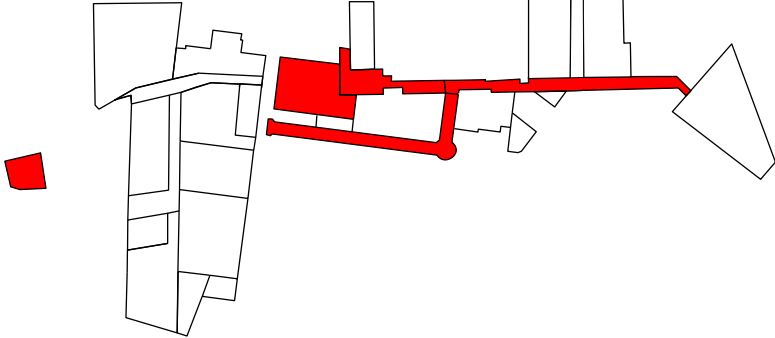


Huidige situatie: Voorzieningen

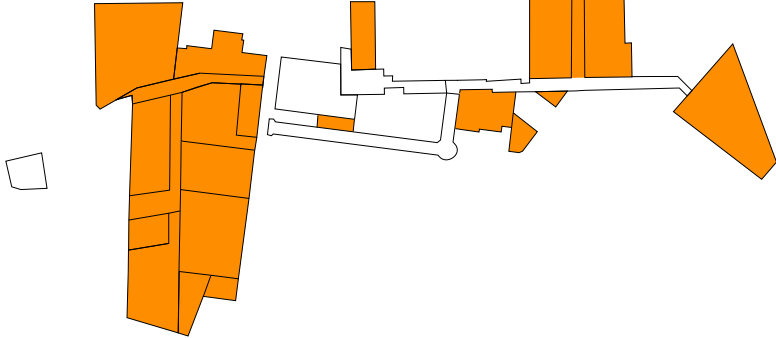


Beoogde Voorzieningen op de begane grond





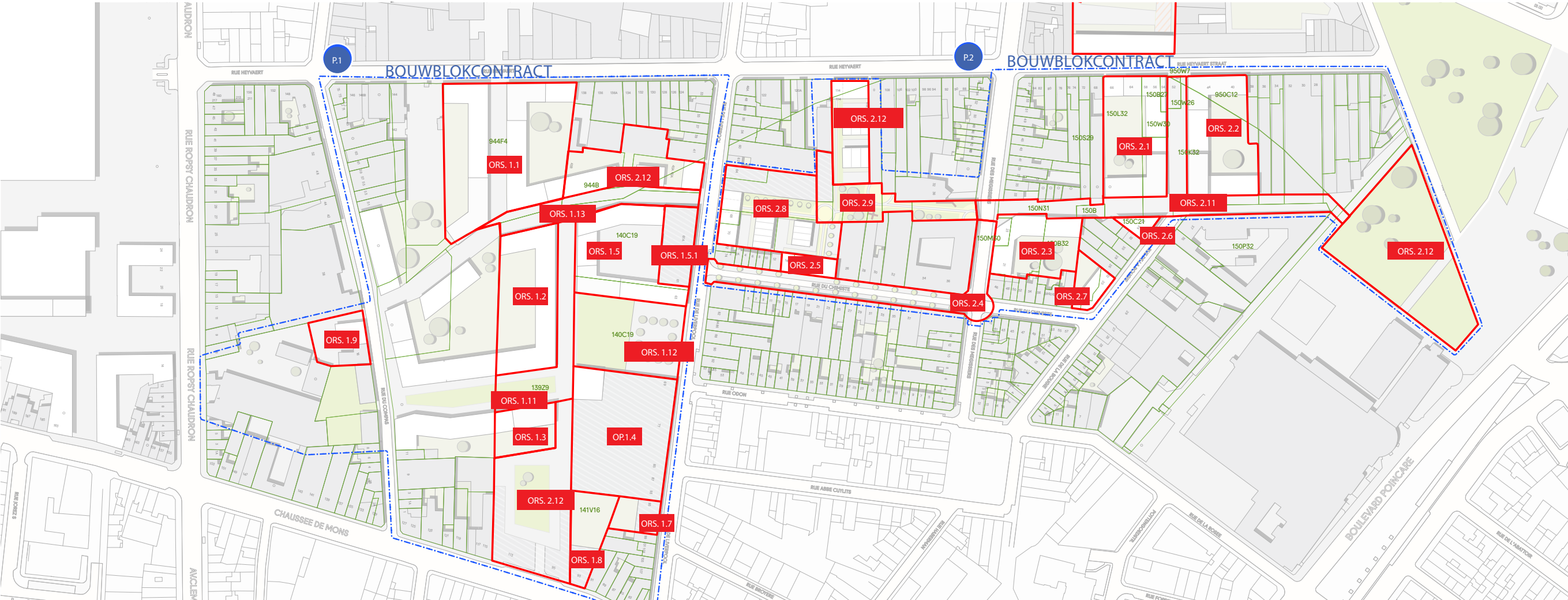
Prioriteit 1_vandaag mogelijk



Prioriteit 2



Prioriteit 3



Algemene organisatie

Het mezzo-project 'De Kleine Zenne' kan georganiseerd en gerealiseerd worden via 3 contracten:

- een duurzaam Bouwblokcontract (DBC) in het bouwblok van D'leteren;
- een duurzaam Bouwblokcontract (DBC) in de Scheikundige -Heyvaertstraat. Dit Duurzaam Bouwblokcontract (DBC) moet eventueel ingedeeld worden in meerdere Duurzame Bouwblokcontracten (DBC) op basis van de vooruitgang van de aankopen;
- optioneel een duurzaam Bouwblokcontract (DBC) op de percelen tussen de Heyvaertstraat en het kanaal.

Het tracé van de Kleine Zenne wordt dus vrijgemaakt en ingericht op basis van 3 verschillende contracten.

Het project kan ook uitgevoerd worden met een DAC over het volledige tracé van de Zenne, waarvoor dit tracé onteigend moet worden. De bovenstaande duurzame Bouwblokcontracten (DBC'S) zijn ook geldig voor de uitvoering van de omringende vastgoedprojecten.

DBC 'd'leteren'

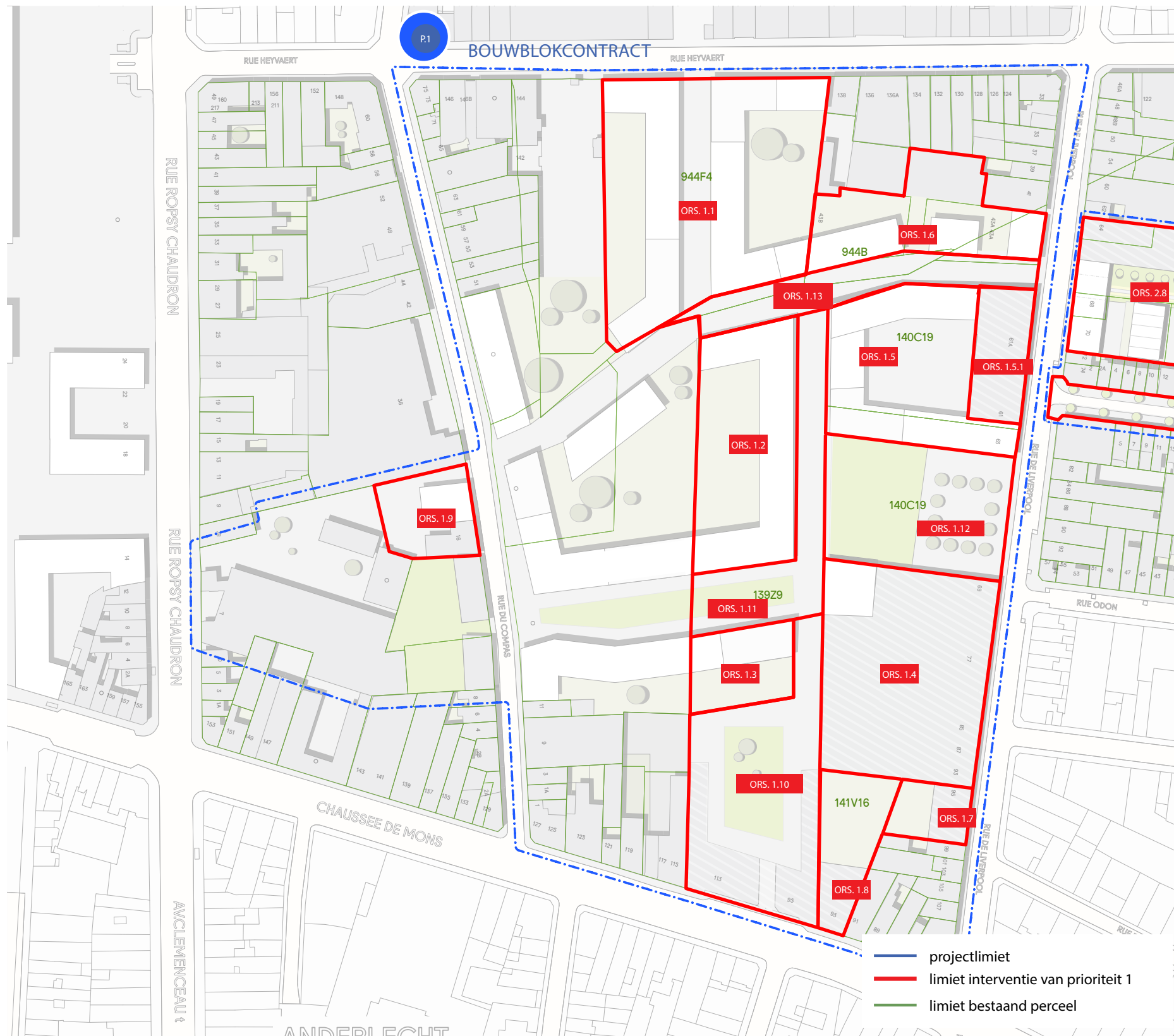
Dit project is het archetype van een DBC. Na aankoop van de grond door Citydev.Brussels, kan Citydev.Brussels op basis van het DBC een gemengd beleid uitvoeren met woningen, voorzieningen en economische ruimten. De voorzieningen kunnen gerealiseerd worden door Citydev.Brussels en tegen betaling van de kostprijs overgedragen worden aan de gemeente of een gewestelijke actor voor het beheer ervan. De openbare ruimten worden gerealiseerd in samenwerking met Leefmilieu Brussel, dat zal instaan voor het beheer (tracé van de Kleine Zenne/groen netwerk). Het project van

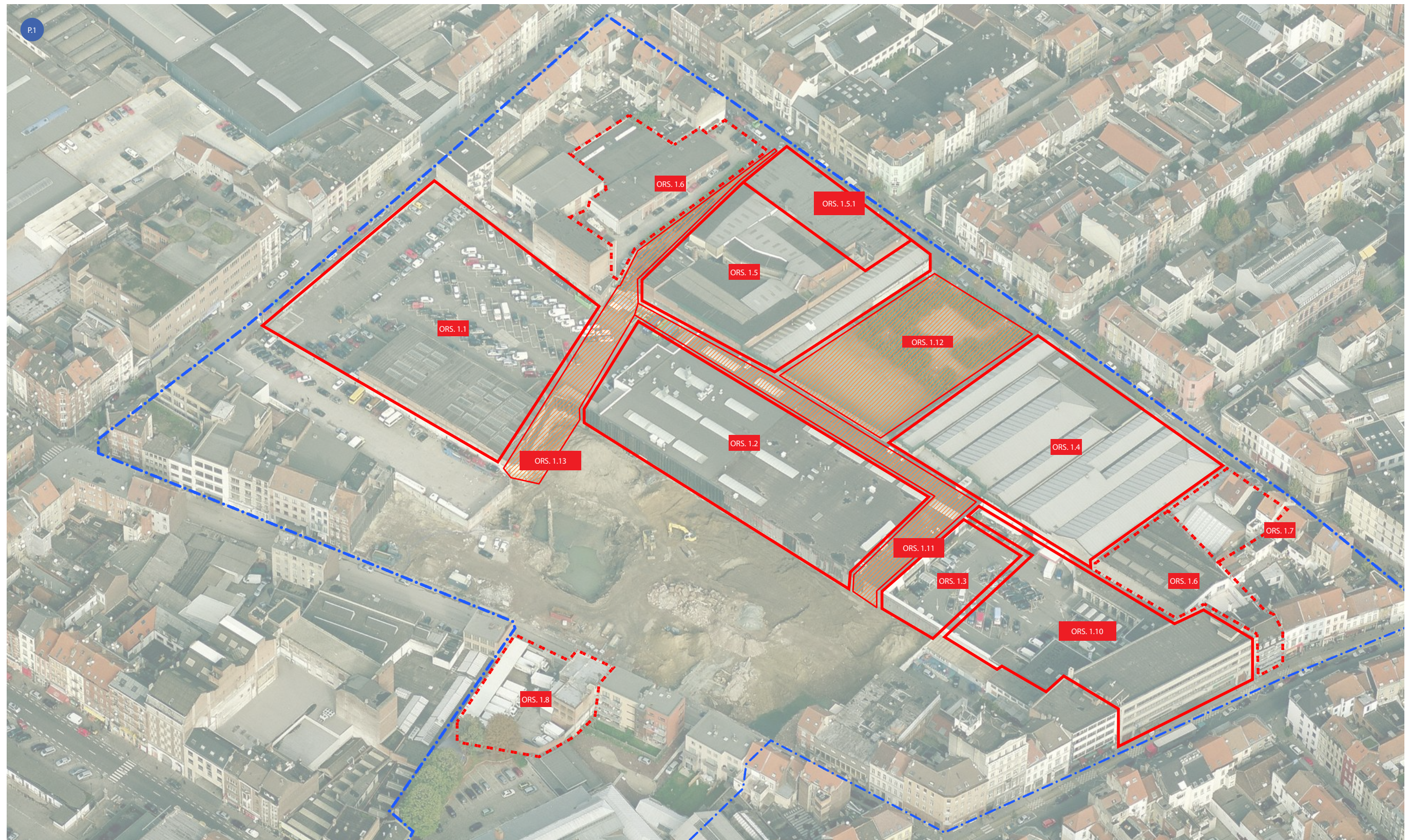
het kinderdagverblijf naast Curohall wordt gedragen en beheerd door de gemeente.

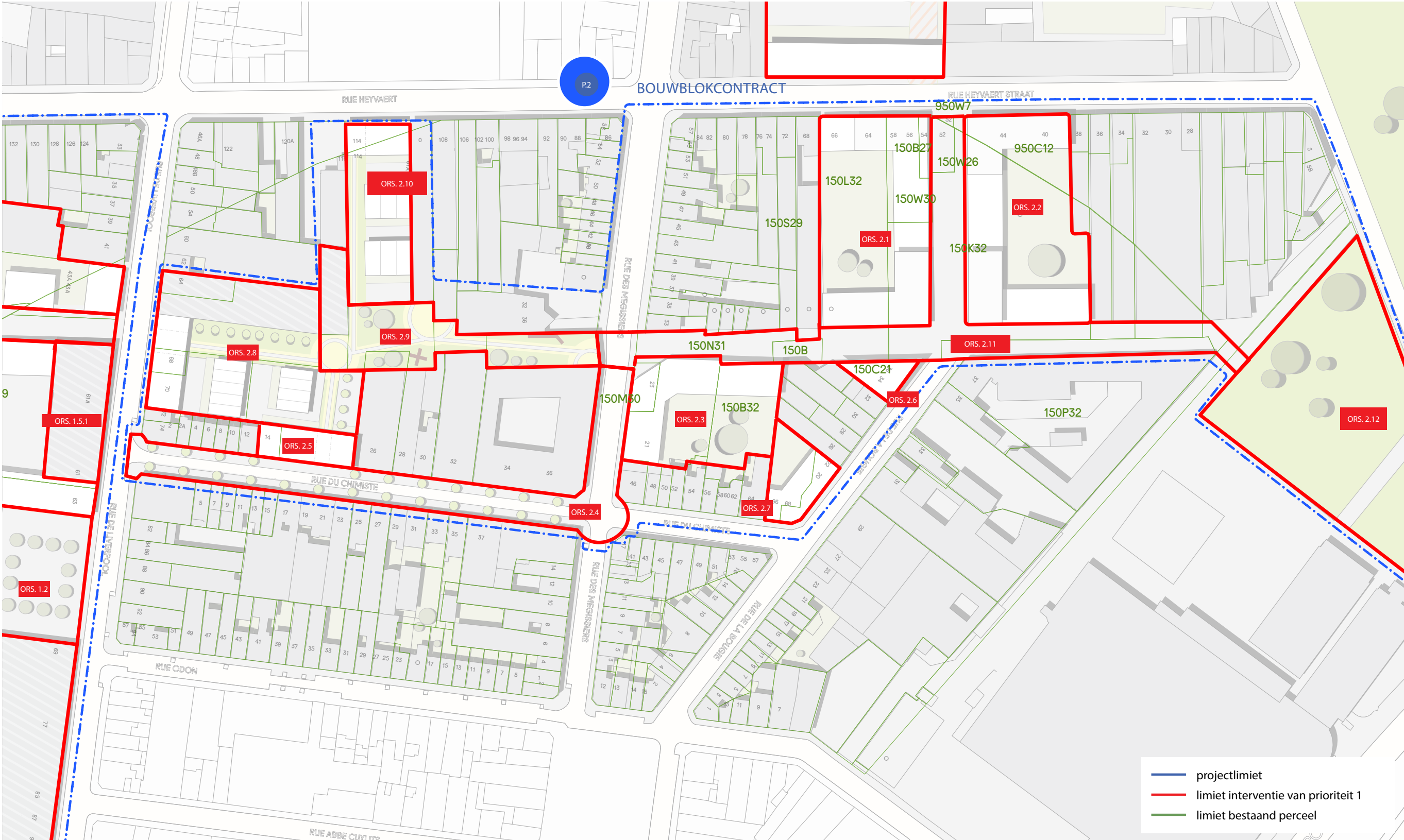
DBC 'Scheikundige -Heyvaertstraat'

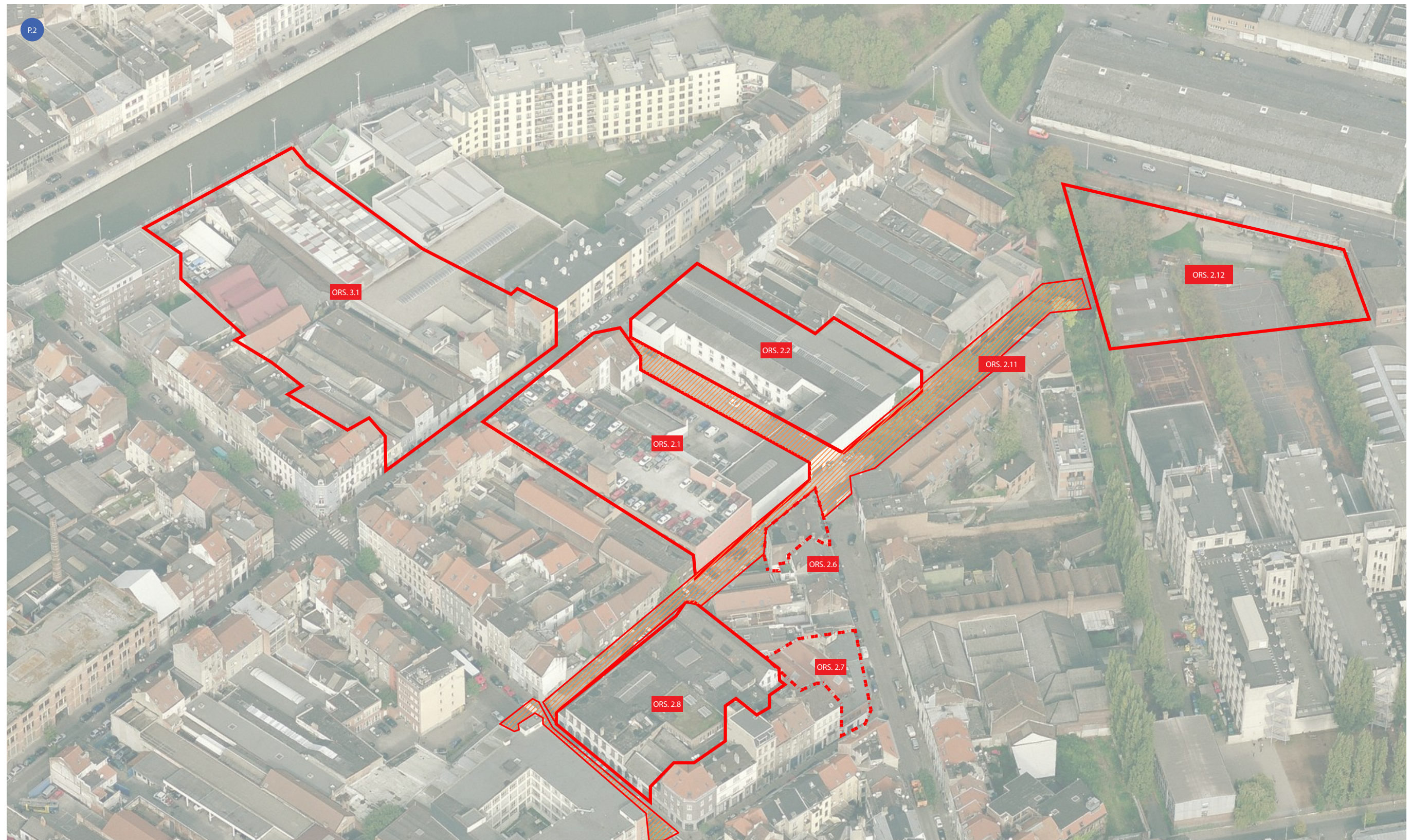
De voorbereiding van het DBC leunt aan bij die van D'leteren. Aangezien de grond hier moeilijker te kopen is (meerdere eigenaars, gemengd gebruik van de grond, 'moeilijke eigenaars'), kan dit DBC eventueel onderverdeeld worden in meerdere DBC's of zelfs een DAC met Leefmilieu Brussel dat enkel betrekking heeft op onteigening en inrichting van het tracé van de Kleine Zenne.

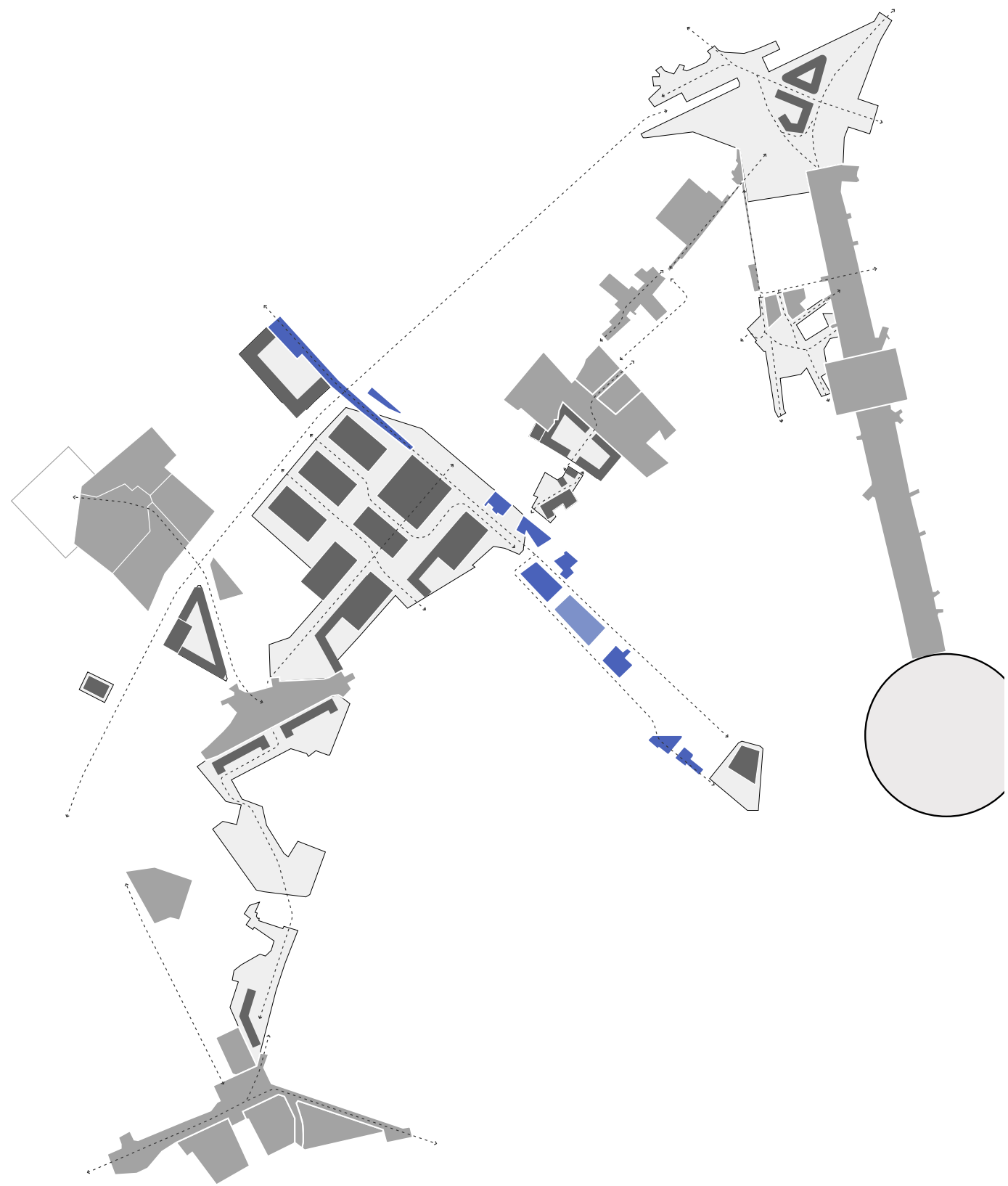
Locatie van de interventies











³ Het voorplein van de slachthuizen

^A Specifieke oriëntaties

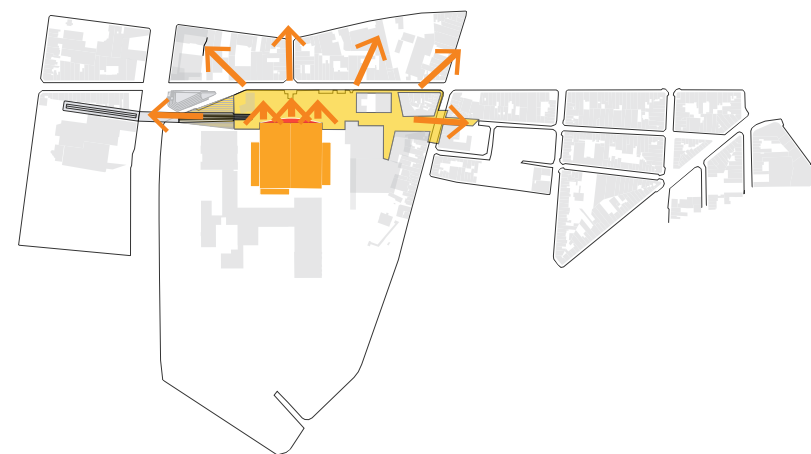
^B Voorbeelden van de opties

A *Specifieke oriëntaties*

- Ruimtelijke oriëntaties
- Beleidsoriëntaties
- Oriëntaties inzake groene ruimten
- Samenvattende schema's

Ruimtelijke oriëntaties

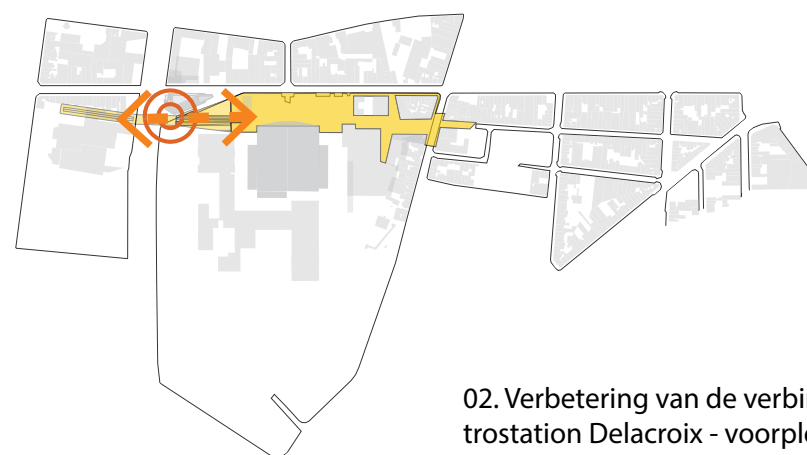
Het mezzo-project beoogt een betere verbinding tussen de slachthuizen en de tegenoverliggende wijk. Deze verbinding wordt verkregen door de inrichting van een voorplein voor de grote historische hal, om de Ropsy-Chaudronstraat een nieuwe, openbare dimensie te geven. Dankzij deze nieuwe openbare dimensie kunnen de metrostations Clemenceau en Delacroix beter geïntegreerd worden, waardoor de oversteekbaarheid van het kanaal en die van de Bergensessteenweg verbeteren. De concentratie van de constructies door een gemengde interventie inzake woningen/voorzieningen, aan beide kanten van het kanaal, integreert het kanaal in een stedelijke continuïteit die vandaag onbestaand is.



01. Opwaardering en openstelling van het voorplein van de slachthuizen voor de wijk



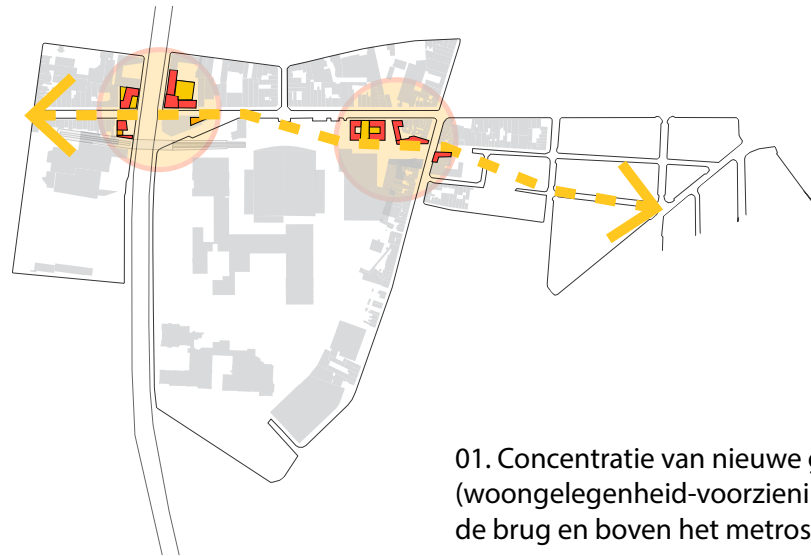
03. Concentratie/bouw van een constructiepool rond de oversteek van het kanaal



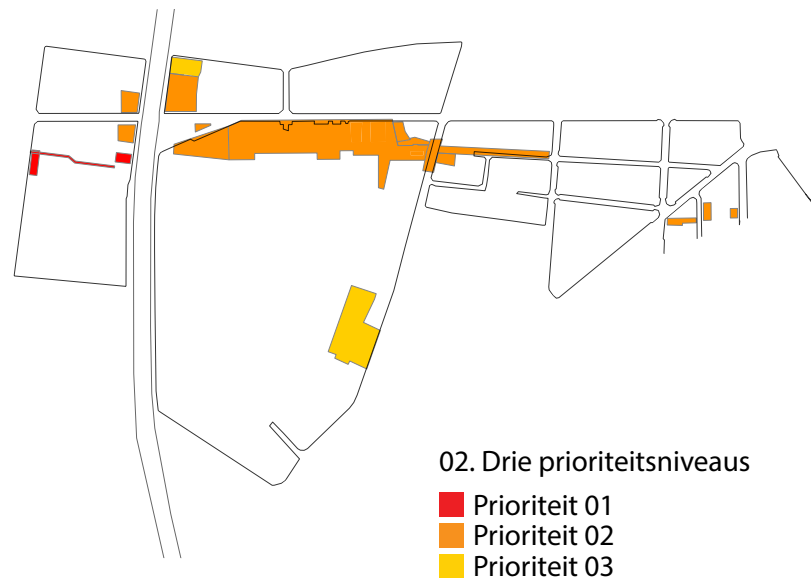
02. Verbetering van de verbinding tussen metrostation Delacroix - voorplein van de slachthuizen



04. Opwaardering van de metrohaltes Clemenceau & Delacroix als trekpleisters/lokale polen



01. Concentratie van nieuwe gemengde gebouwen
(woongelegenheid-voorzieningen) in de twee polen: rond
de brug en boven het metrostation Clemenceau



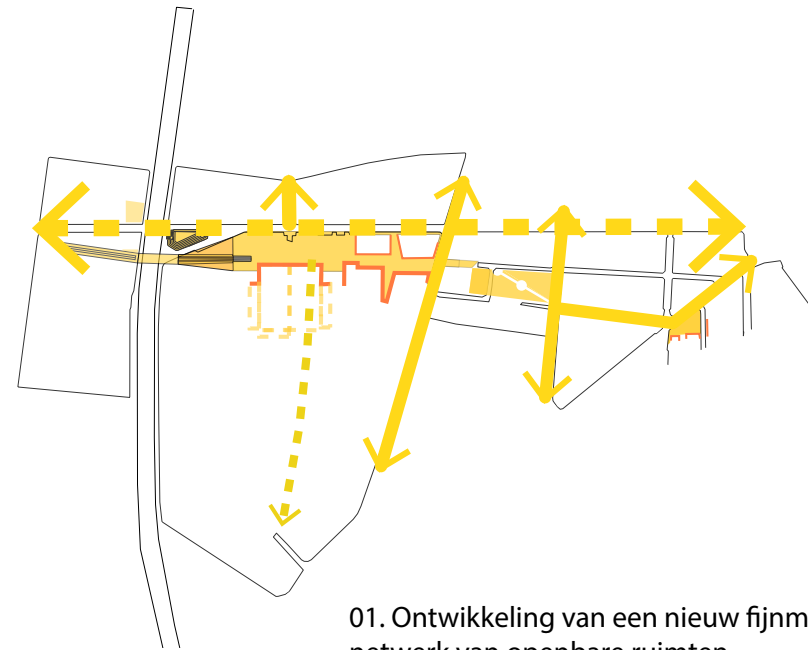
02. Drie prioriteitsniveaus
■ Prioriteit 01
■ Prioriteit 02
■ Prioriteit 03

De interventies aan de constructie concentreren zich op twee plaatsen:

- langs beide kanten van de Ropsy-Chaudronbrug met een gemengde interventie inzake woningen en lokale voorzieningen. Deze interventies beogen openbare woningen met gediversifieerd karakter en de constructie van bebouwde hoeken om de continuïteit van de Ropsy-Chaudronstraat beter in de verf te zetten;
- langs de Ropsy-Chaudronstraat, in de buurt van de Bergensesteenweg, gemengde interventies inzake woningen en lokale handelszaken om de vandaag structuurloze bouwblokken af te werken en een stadsomgeving te ontwikkelen loodrecht op het nieuwe voorplein.

Oriëntaties inzake groene ruimten

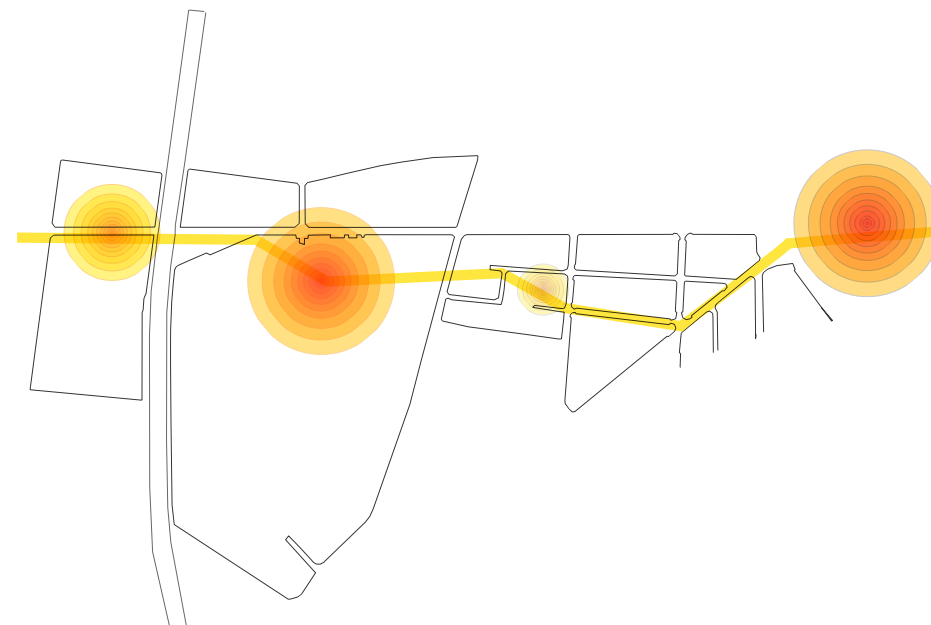
Het mezzo-project beoogt de bouw en de inrichting van een uitgestrekt voorplein voor de grote hal van de slachthuizen, met in eenzelfde ruimte de oversteek van het kanaal, de integratie van de metrohaltes Clemenceau en Delacroix en de oversteek van de Bergensesteenweg. Deze nieuwe ruimtelijke continuïteit kan aan beide kanten uitgebreid worden in de richting van het Zuidstation en de Birminghamstraat. Dit voorplein is voornamelijk mineraal, maar sluit wel aan op het groene netwerk dat in het kader van de andere mezzo-projecten aangelegd wordt.



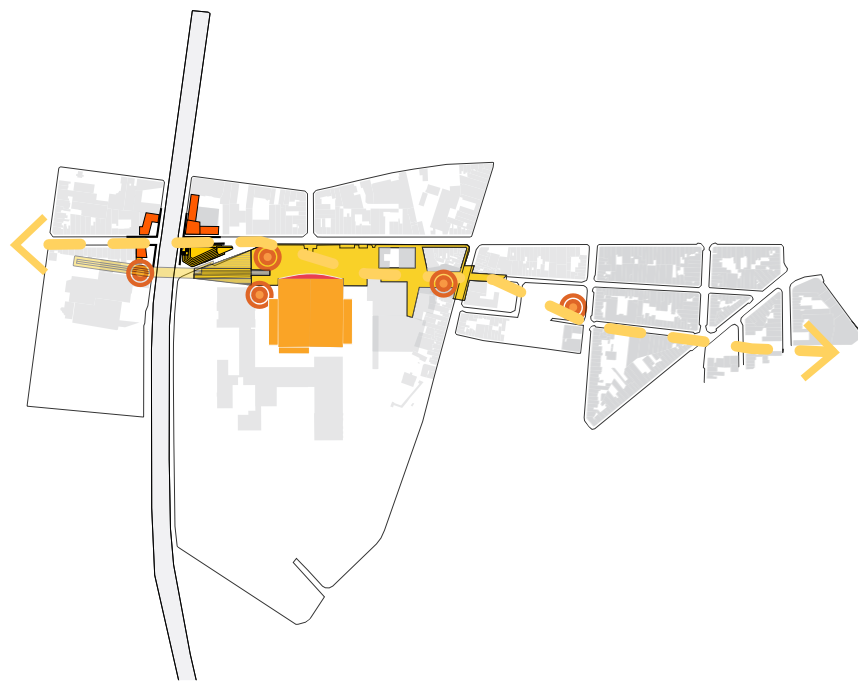
01. Ontwikkeling van een nieuw fijnmazig netwerk van openbare ruimten



03. Verbinding tussen het voorplein van de slachthuizen en het groene netwerk



02. Ontwikkeling en verbinding van openbare ruimten; verbindingen met de grote polen en metrostations



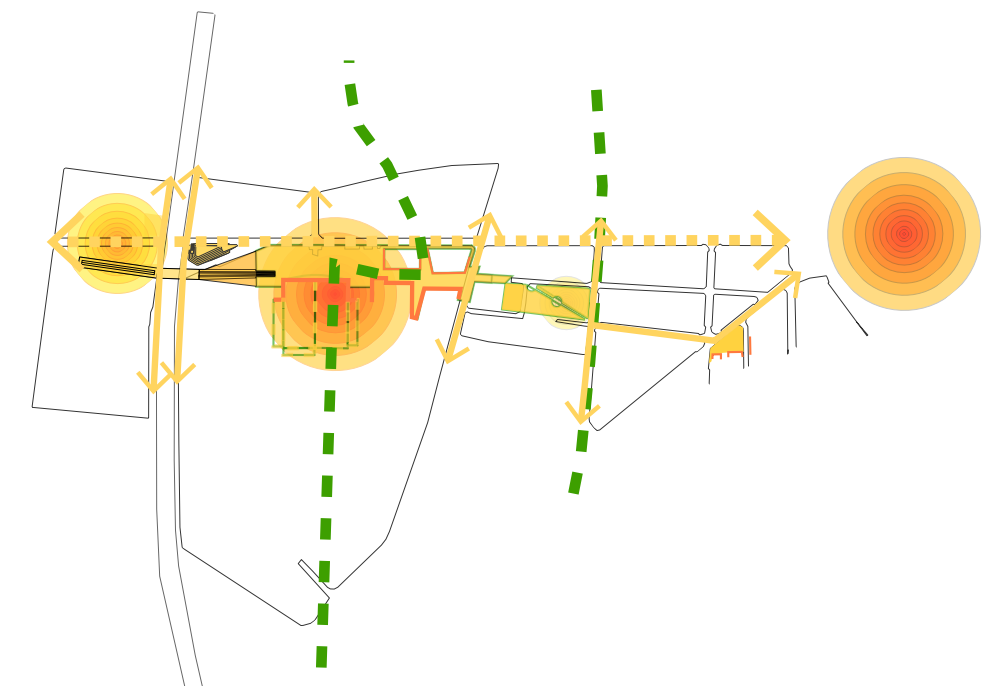
01. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE RUIMTELIJKE ORI-
ENTATIES

Er wordt een uitgestrekt voorplein ingericht loodrecht op de grote hal van de slachthuizen. Dit combineert in één ruimte de oversteek van infrastructuur (kanaal, Bergensesteenweg) en integreert bovendien de metrohaltes Clemenceau en Delacroix. Aan de oversteek van het kanaal worden de hoeken, die vandaag leeg zijn, bebouwd om de continuïteit van de Ropsy-Chaudronstraat te benadrukken.



02. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE BELEIDSORIËNTA-
TIES

Het mezzo-project beoogt voornamelijk de ruimtelijke continuïteit tussen de infrastructuur die vandaag als breuklijnen fungeren (kanaal en Bergensesteenweg). Er worden echter ook enkele interventies inzake openbare woningen gerealiseerd ten behoeve van nieuwe woonvoorziening, maar ook om de stedelijke continuïteit te benadrukken.



03. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE ORIËNTATIES IN-
ZAKE OPEN RUIMTEN

Het mezzo-project beoogt de oprichting van een nieuwe openbare ruimte van bovenlokaal niveau voor de grote hal van de slachthuizen. Deze openbare ruimte zal de oversteek van het kanaal en de Bergensesteenweg verbeteren. De lokale integratie wordt verzekerd door de continuïteit die het groene netwerk creëert.

^B *Het voorplein van de slachthuizen*

- Beschrijving
- Huidige situatie
- Mogelijkheden
- Voorbeeld
- Beoogde situatie
- Voorbeeld
- Profiel van de Ropsy-Chaudronstraat
- Huidige situatie: Voorzieningen
- Beoogde Voorzieningen op de begane grond
- Prioriteiten
- Operationaliteit
- Budget
- Locatie van de interventies

Huidige situatie

De huidige situatie van de wijk wordt natuurlijk gekenmerkt door de aanwezigheid van de slachthuizen en de drukte die ze op marktdagen uitademen. Het metrostation Delacroix, dat het kanaal overspant, wordt omringd door een wijd, weinig bebouwd weefsel dat bijdraagt tot de des-structurering van dit territorium en de beperkte zichtbaarheid van de oversteek van het kanaal. Zowel de Ropsy-Chaudronstraat als de Bergensesteenweg zijn vrij actieve commerciële aders. Er bestaat een EFRO-project dat voorziet in de bouw van een voedingshal aan de slachthuizen. Hun beheermaatschappij heeft bovendien een ambitieus ontwikkelingsproject voor de site, dat bestaat in de ontwikkeling van ruimten/opslag-plaatsen voor de economische activiteit en een groot openbaar voorplein.

Beoogde situatie

- Het project is gebaseerd op twee hoofdassen die elkaar aanvullen:
- het herstel van een bebouwd weefsel met stedelijk karakter rond het station Delacroix, om deze strategische plaats tussen de as van het kanaal en de Ropsy-Chaudronstraat te benadrukken. Dankzij de aanwezigheid van het station kunnen voorzieningen geïnstalleerd worden met een hoge bezoekersfrequentie;
 - de inrichting van het voorplein voor de slachthuizen. Zo krijgen de slachthuizen een meer open karakter en wordt het voorplein een openbare ruimte.

De pool rond de metro leent zich niet alleen voor woningen, maar ook voor beleidsmaatregelen inzake voorzieningen en commerciële en/of economische structuren. De inrichting van de openbare ruimte voor de slachthuizen wordt ondersteund door commerciële structuren die de huidige structuur zullen versterken.

	Mezzo-project: Het voorplein van de slach- thuizen
m² woningen - vrij	5.525 m²
m² woningen - gelijkgesteld	13.814 m²
m² woningen - sociaal	8.423 m²
m² voorzieningen	5.149 m²
m² economische activiteit	4.700 m²
m² openbare ruimte	20.921 m²
m² groene ruimte	1.264 m²
TOTAAL	59.796 m²

Operationaliteit

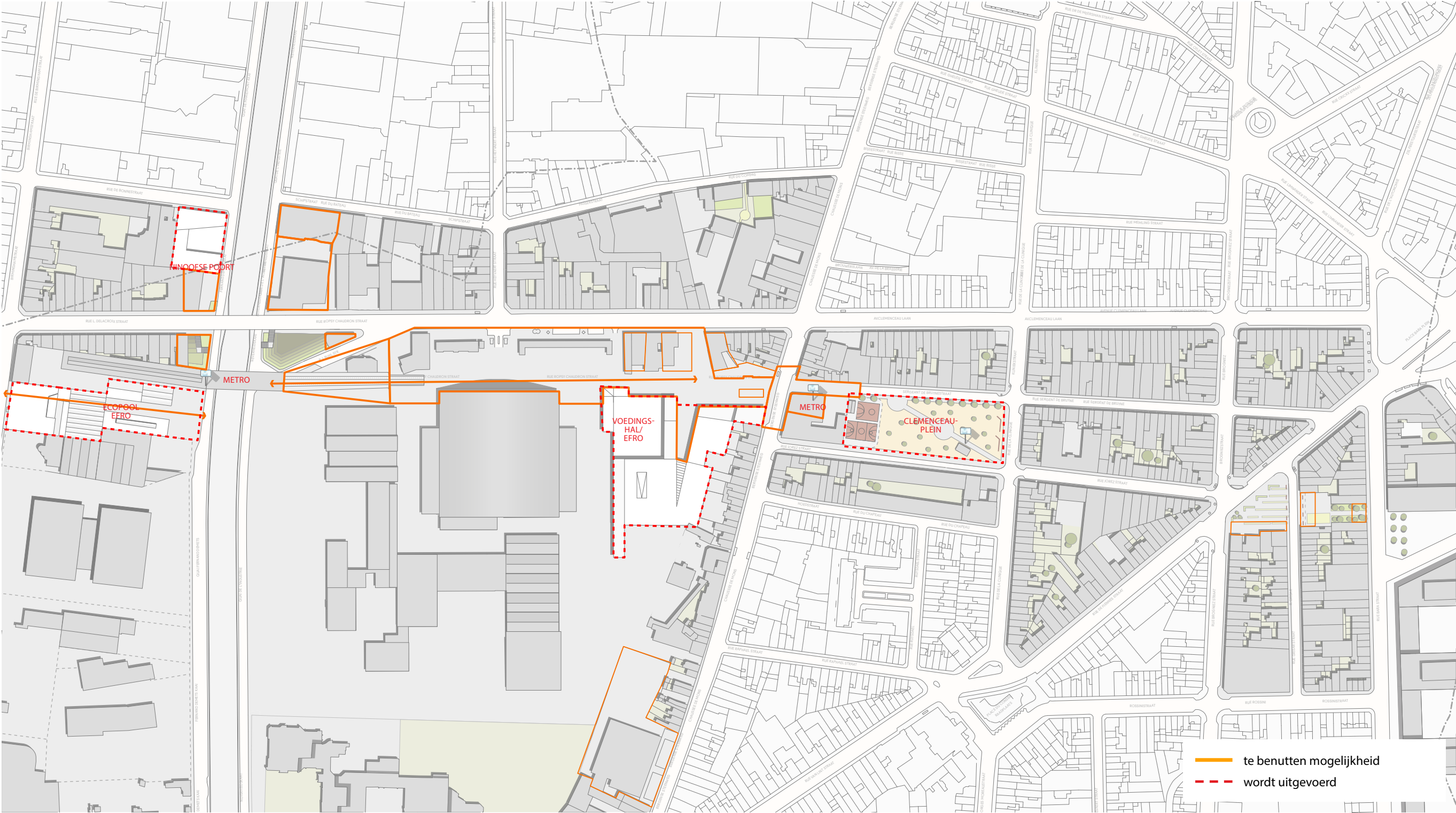
- Het mezzo-project kan georganiseerd en gerealiseerd worden via 3 contracten:
- een DAC 'Delacroix-Clemenceau' met betrekking tot de integratie van de metrostations Delacroix en Clemenceau en de verbeteringen aan de openbare ruimte. Dit DAC kan ook uitgebreid worden met het project inzake de terreinen en gebouwen aan de braakgrond van Abatan SA;
 - een DBC 'Delacroix-Kanaal' voor de herinrichting en de bouw van de hoeken rond het kanaal. Dit DBC moet op basis van de aankopen onderverdeeld worden in meerdere DBC's;
 - een optioneel DBC 'Renault' voor de terreinen aan de Bergensesteenweg die momenteel eigendom zijn van Renault.

Details van de interventies

Contract		INTERVENTIE						m² woningen	aantal woningen	m² openbare voor- zieningen	m² economische activiteit van het type kantoor, handelszaak	m² vervaardigende economische nijver- heid (kleine industrie, opslag, ...)	m² gebouwen	m² openbare ruimte	m² groene ruimte	m² totale openbare ruimte
Mezzo-project: HET VOORPLEIN VAN DE SLACHTHUIZEN																
Project 1 ASCONTRACT	Interventie 1.1.	0	0	0	0		0	3.071	0	3.071						
Project 1 ASCONTRACT	Interventie 1.2	0	0	0	0		0	0	0	0						
Project 1 ASCONTRACT	Interventie 1.3	1.050	11	0	0		1.061	0	0	0						
Project 1 ASCONTRACT	Interventie 1.4	727	7	0	0		734	0	0	0						
Project 1 ASCONTRACT	Interventie 1.5	700	7	273	0		980	0	350	350						
Project 1 ASCONTRACT	Interventie 1.6	376	4	0	0		380	0	189	189						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.1	900	9	634	0		1.543	0	200	200						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.2	1.623	16	0	1.250		2.889	0	150	150						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.3	4.100	41	1.500	1.142		6.783	0	0	0						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.4	2.808	28	0	0		2.836	0	0	0						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.5	0	0	800	0		800	0	0	0						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.6	0	0	0	0		0	15.800	0	15.800						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.7	1.330	13	0	450		1.793	0	0	0						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.8	1.900	19	0	400		2.319	0	0	0						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.9	670	7	0	300		977	0	0	0						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.10	778	8	0	900		1.686	0	0	0						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.11	0	0	0	0		0	1.600	0	1.600						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.12	1.000	10	500	500		2.010	0	0	0						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.13	0	0	0	0		0	450	0	450						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 2.14	2.000	20	0	0		2.020	0	0	0						
Project 3 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 3.1	7.800	78	450	750		9.078	0	375	375						
		27.762	278	4.157	5.692	0	37.889	20.921	1.264	22.185						



Mogelijkheden

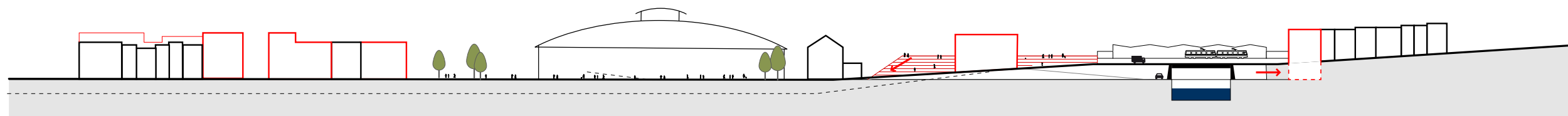
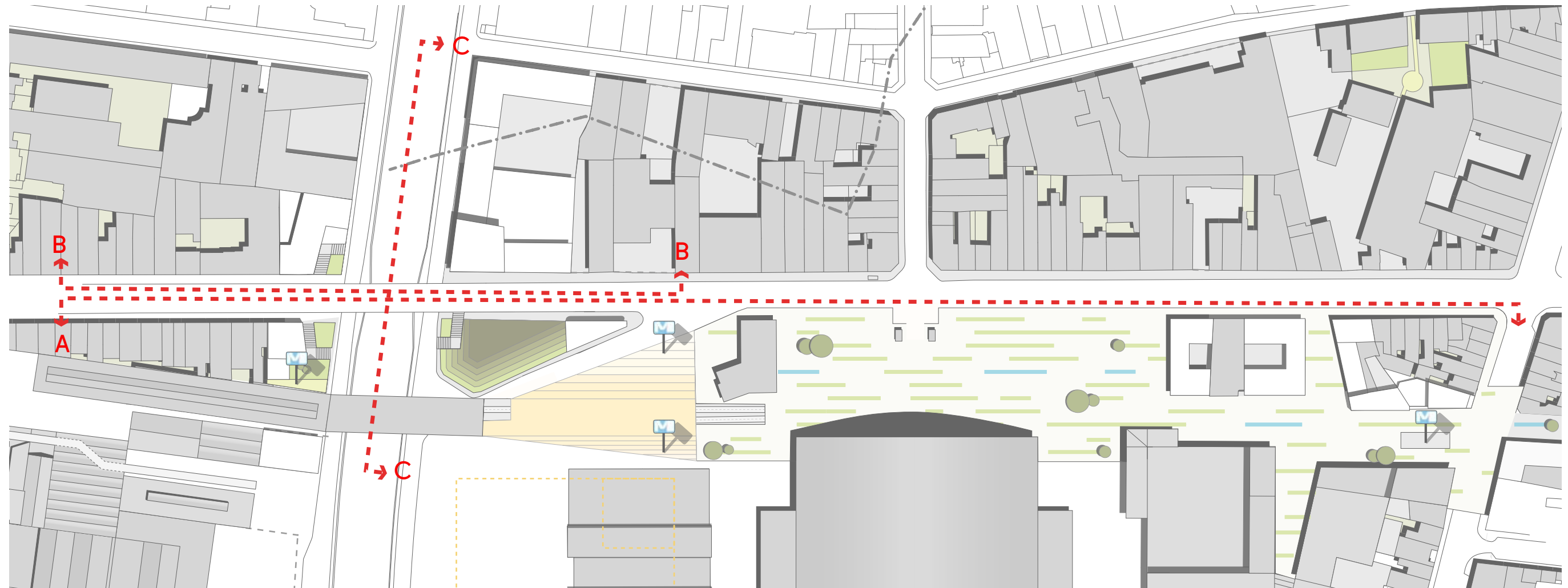




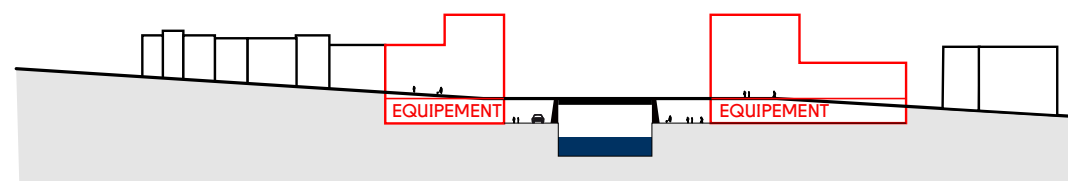




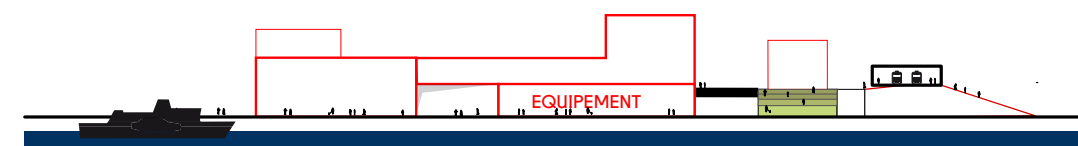
Profiel van de Ropsy-Chaudronstraat



C. AA



C. BB

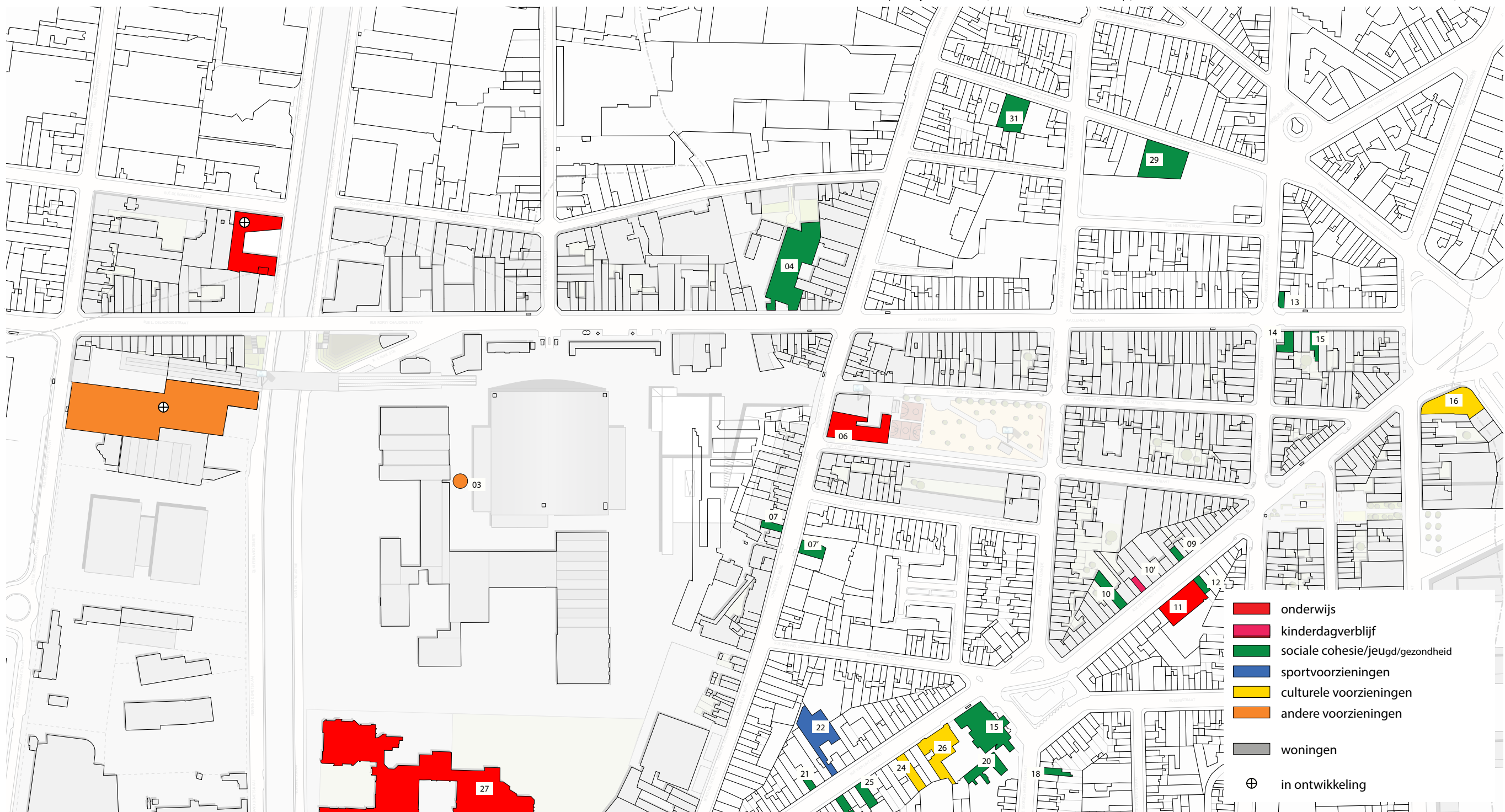


C. CC

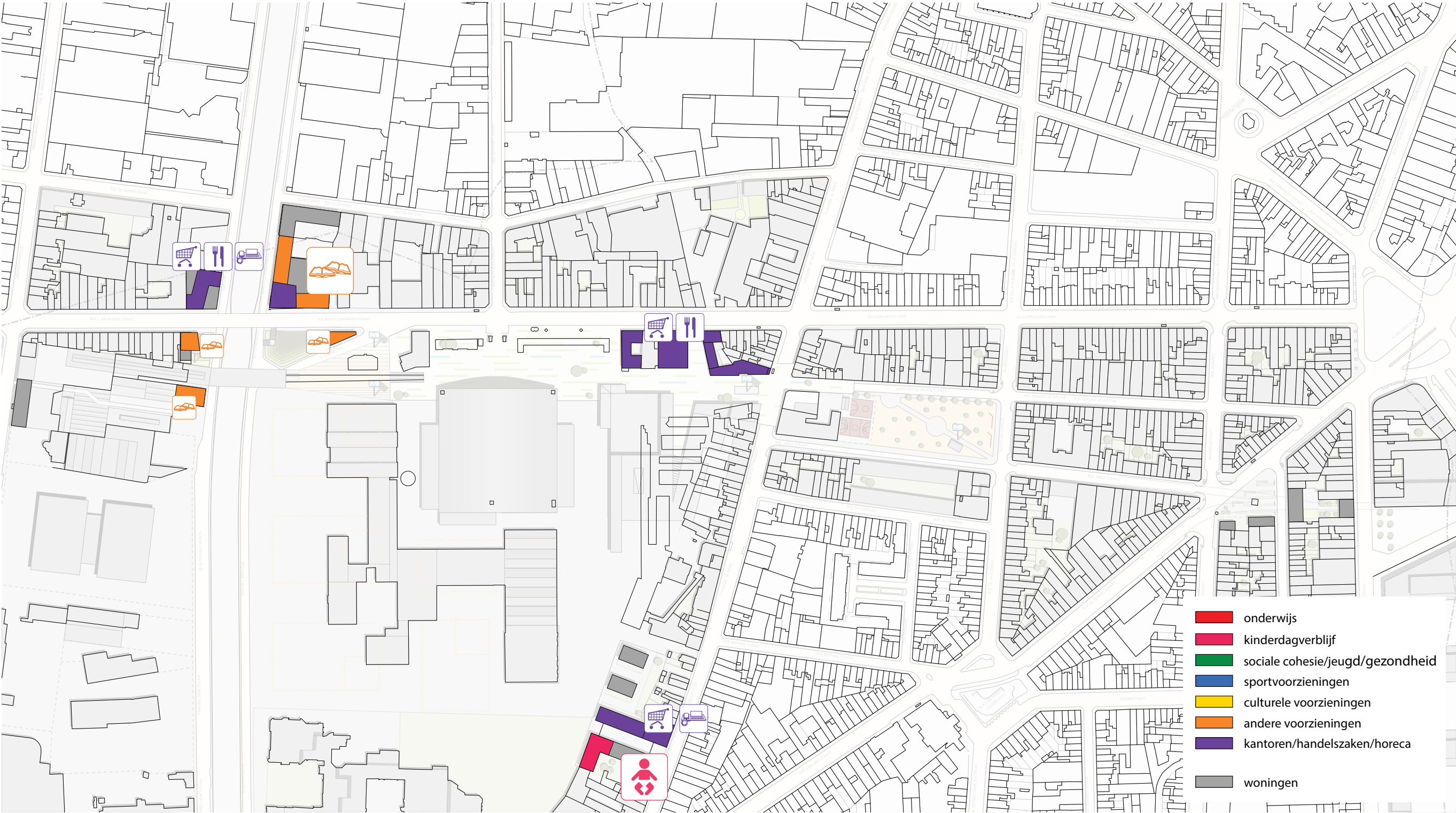
Huidige situatie: Voorzieningen

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

Tijdelijke vereniging MSA/IDEA
Consult

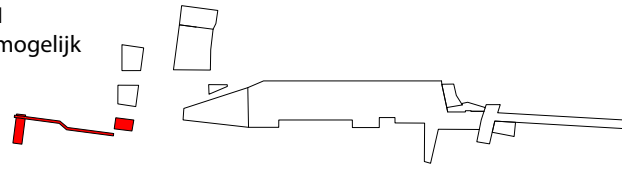


BEOOGDE Voorzieningen op de begane grond

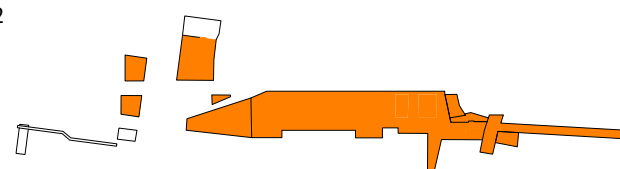


Prioriteiten

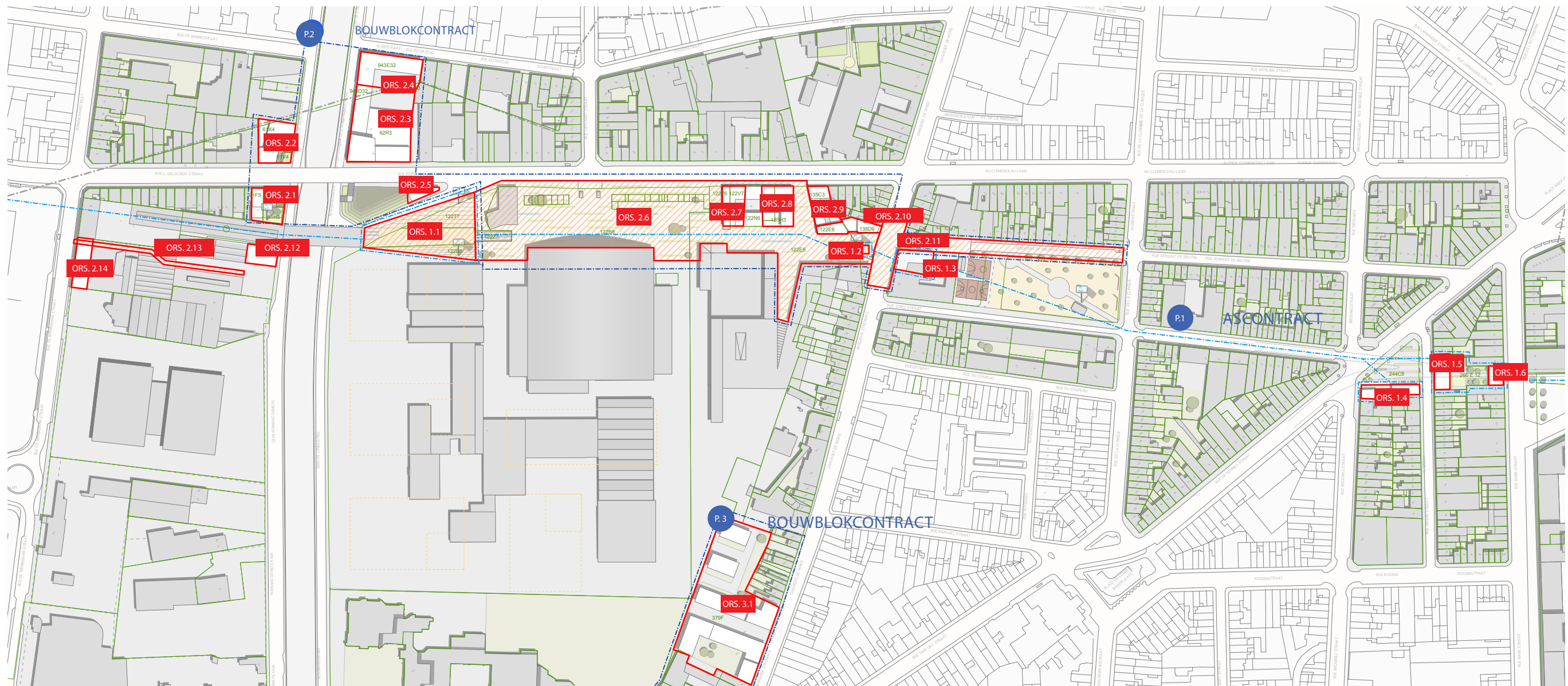
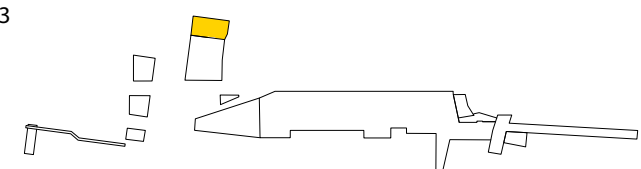
Prioriteit 1
vandaag mogelijk



Prioriteit 2



Prioriteit 3



Algemene organisatie

Het mezzo-project kan georganiseerd en gerealiseerd worden via 3 contracten:

- een DAC 'Delacroix-Clemenceau' met betrekking tot de integratie van de metrostations Delacroix en Clemenceau en de verbeteringen aan de openbare ruimte. Dit DAC kan ook uitgebreid worden met het project inzake de terreinen en gebouwen aan de braakgrond van Abatan SA;
- een DBC 'Delacroix-Kanaal' voor de herinrichting en de bouw van de hoeken rond het kanaal. Dit DBC moet op basis van de aankopen onderverdeeld worden in meerdere DBC's;
- een optioneel DBC 'Renault' voor de terreinen aan de Bergensesteenweg die momenteel eigendom zijn van Renault.

DAC 'Delacroix-Clemenceau'

Het DAC bestaat voornamelijk uit de renovatie en herinrichting van de stations Delacroix en Clemenceau, op initiatief van Mobiel Brussel en de MIVB. Op basis hiervan kan onderhandeld worden met Abatan over de inrichting van de ruimte voor de grote historische hal. Om deze herinrichting te laten financieren en uitvoeren door Mobiel Brussel of de gemeente en gedeeltelijk door de DVS, moet een overeenkomst voor het gebruik van deze ruimte (met recht van opstal) afgesloten worden tussen Abatan en Mobiel Brussel of de gemeente. De terreinen van Abatan op de hoek van de Ropsy-Chaudronstraat en de Bergensesteenweg kunnen aanleiding geven tot een specifiek luik in het DAC, uit te voeren door Citydev.Brussels of een andere operator. Aangezien het project alleen betrekking heeft op woningen en economische functies (handelszaken) en het geen aanvullende gemeenschapsprojecten omvat, zal de financiële deelname van de DSV beperkt zijn.

DBC 'Delacroix-Kanaal'

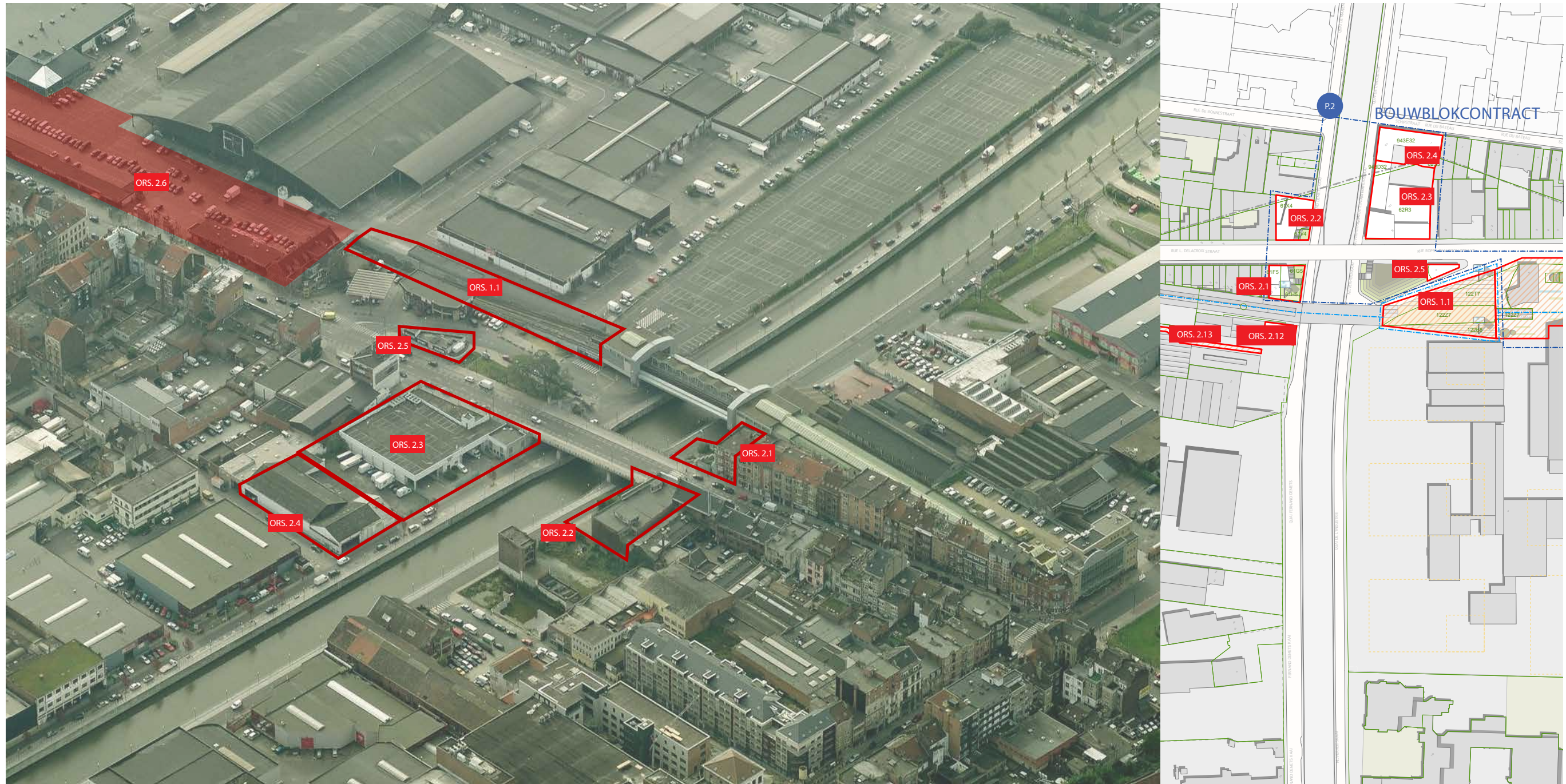
Dit DBC kan uitgevoerd worden volgens het voorziene mechanisme. Mobiel Brussel moet betrokken worden bij de uitwerking van het project, om er zeker van te zijn dat het DAC 'Clemenceau-Delacroix' goed in het DBC geïntegreerd wordt. 'Gemeenschapsvoorzieningen' kunnen medegefinancierd worden door de gemeenschappen (via de gemeente) en door de gemeente beheerd worden.

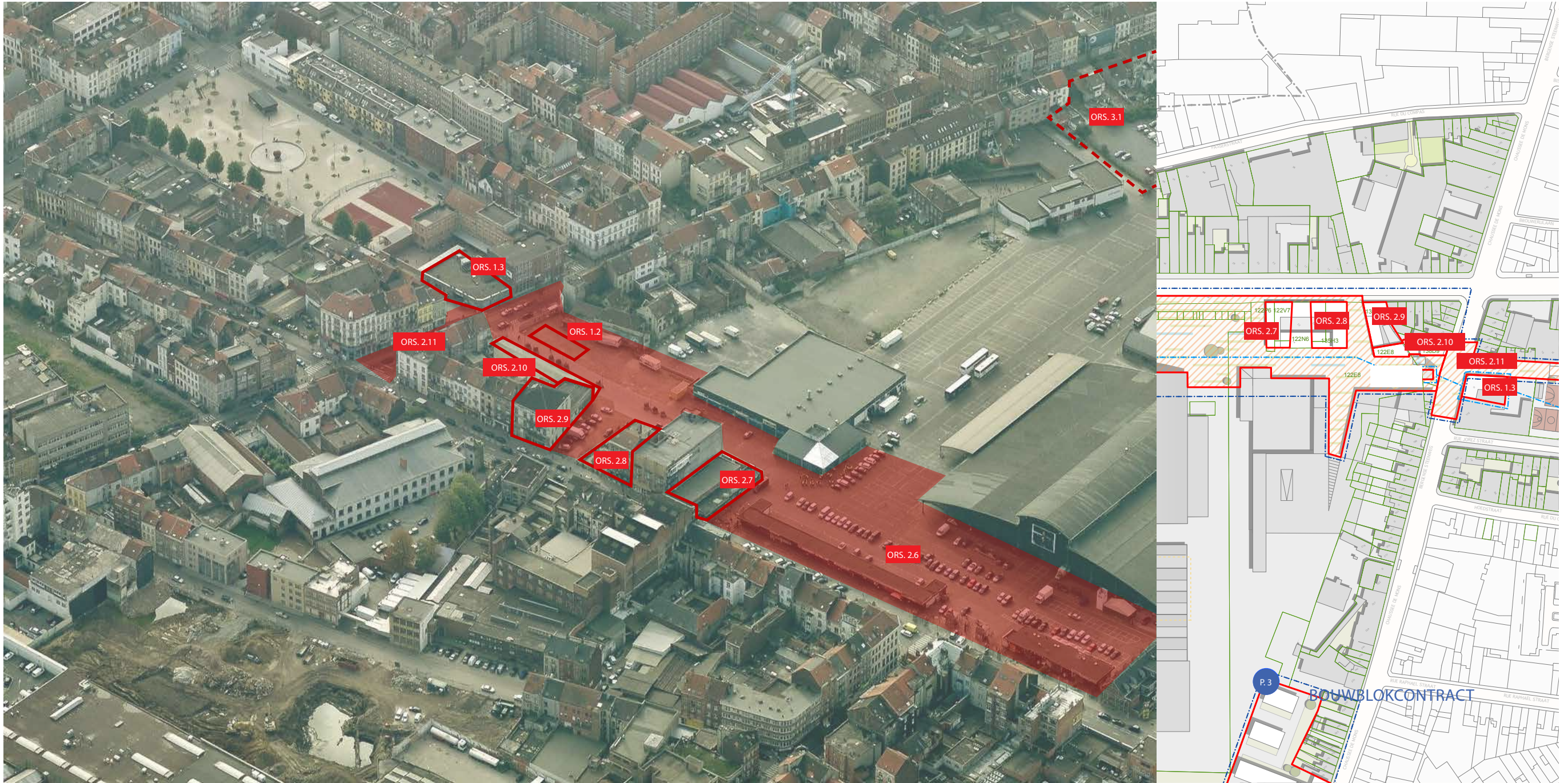
Op grond van de omvang van het project en het grote aantal aankopen, zal dit DBC waarschijnlijk in meerdere projecten onderverdeeld worden. Dit kan verduidelijkt worden in een uitgebreidere studie van het project.

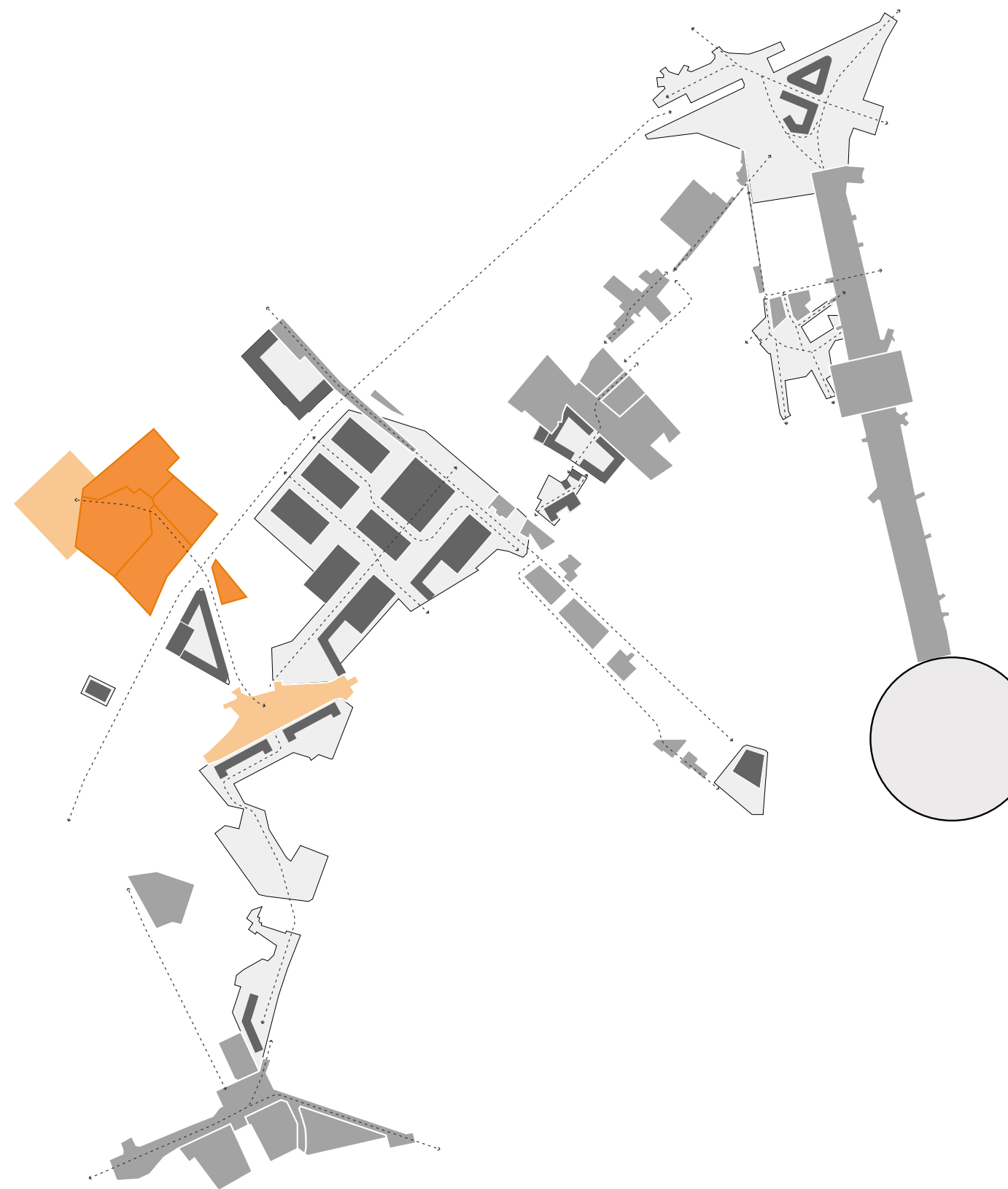
DBC 'Renault'

Dit DBC kan uitgevoerd worden volgens het voorziene mechanisme. Indien het project geen betrekking heeft op voorzieningen, kan Citydev. Brussels dit project zonder bijdrage en medewerking van de gemeente uitvoeren.

Locatie van de interventies







4 Albert-Brel

A Specifieke oriëntaties

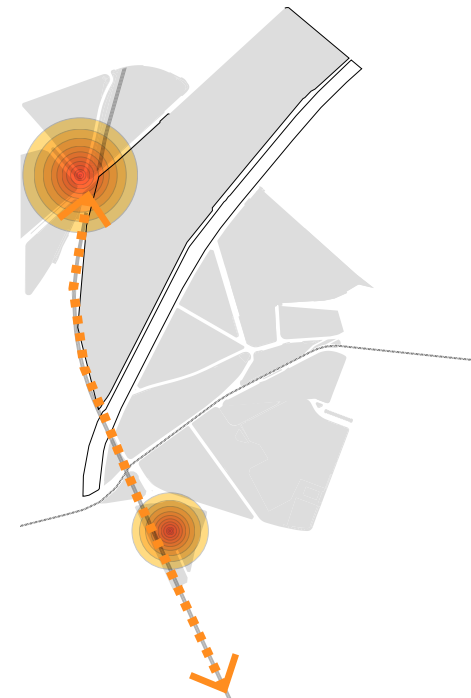
B Voorbeelden van de opties

A *Specifieke oriëntaties*

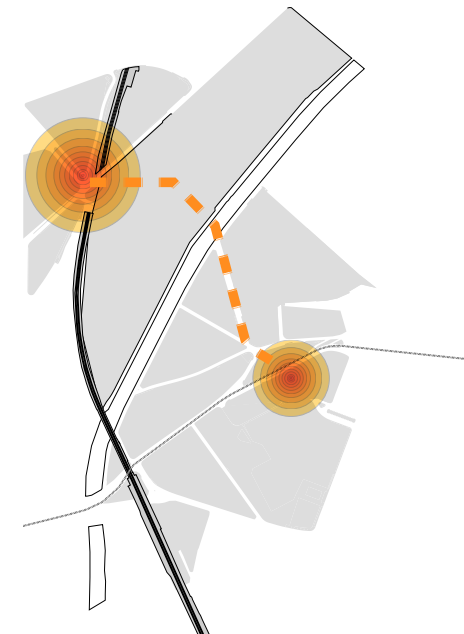
- Ruimtelijke oriëntaties
- Beleidsoriëntaties
- Oriëntaties inzake groene ruimten
- Samenvattende schema's

Ruimtelijke oriëntaties

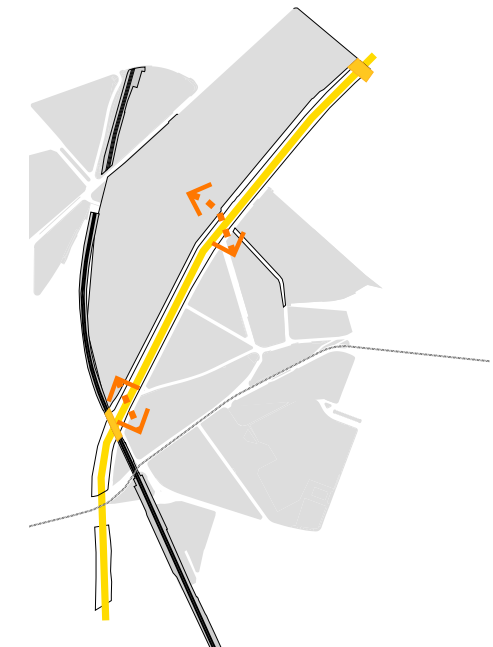
Het mezzo-project is bedoeld om de ruimtelijke verbindingen tussen de twee oevers van het kanaal te verbeteren. Hiertoe worden twee nieuwe oversteekvoorzieningen (zoals fietsersbruggen) voorgesteld ten behoeve van nieuwe verbindingen tussen het metrostation J.Brel, het Albertplein en het Crickxpark. Deze twee nieuwe verbindingen doorkruisen de OZSO Demets en verhogen de oversteekbaarheid ervan, terwijl deze zone vandaag een obstakel vormt tussen de Demet-skaai en de Birminghamstraat. Als logisch gevolg van deze nieuwe verbindingen, kunnen gebouwen aangelegd worden die de nieuwe stedelijke continuïteit benadrukken en kan ook een nieuwe bewoonde gevel langs het kanaal opgetrokken worden. De stopplaatsen van het openbaar vervoer worden ook opgewaardeerd door een betere integratie in het fijnmazige netwerk met openbare ruimten.



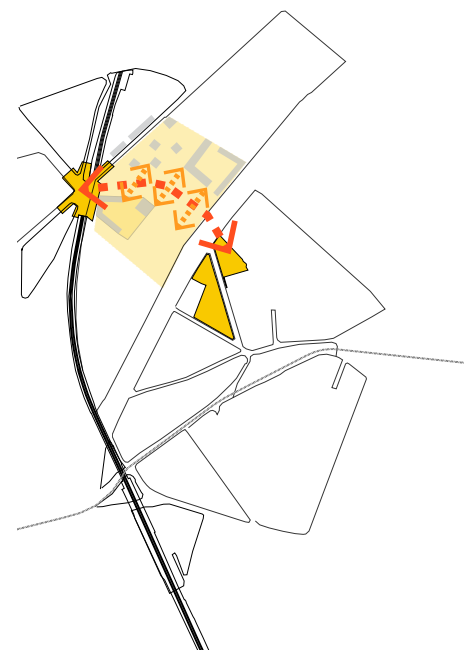
01. Ontwikkeling van een verbinding tussen de metrohalte Brel en het Crickxpark langs het groene netwerk.



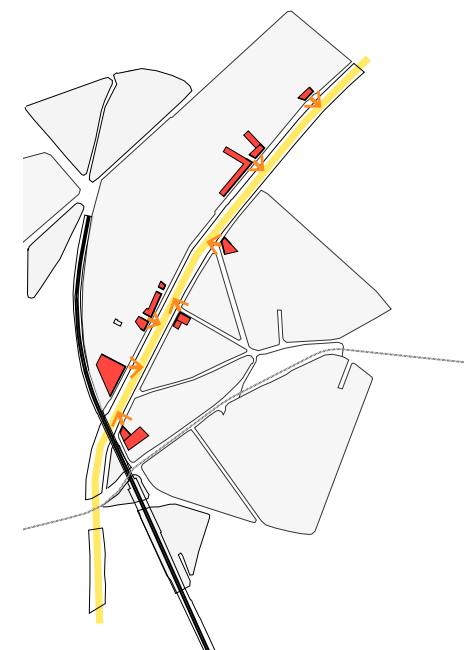
03. Ontwikkeling van een verbinding tussen de metrohalte Brel en het Albertplein langs het groene netwerk.



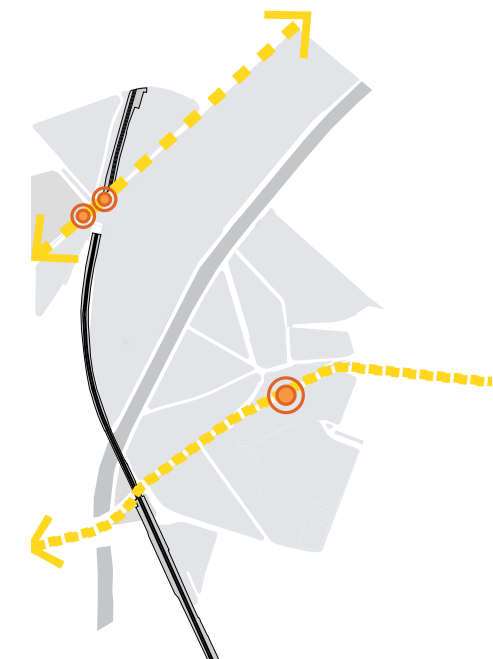
05. Ontwikkeling van nieuwe oversteekplaatsen voor actieve vervoersmiddelen boven het kanaal.



02. Verbinding 'Materialenkaai', metrohalte Brel langs de site van de MIVB, waarbij de activiteit behouden wordt.



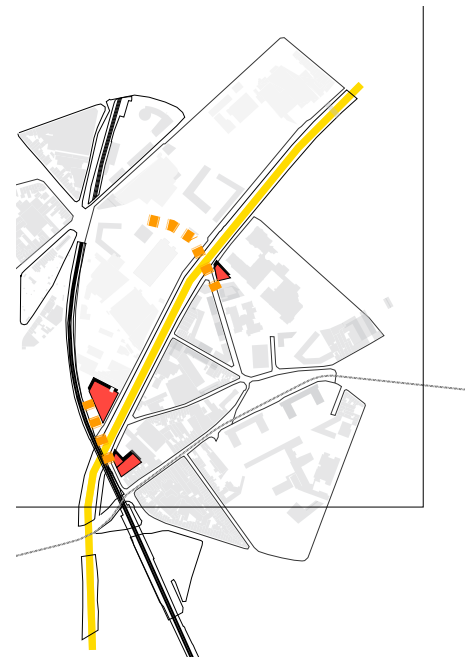
04. Het optrekken van een bebouwde gevel langs het kanaal



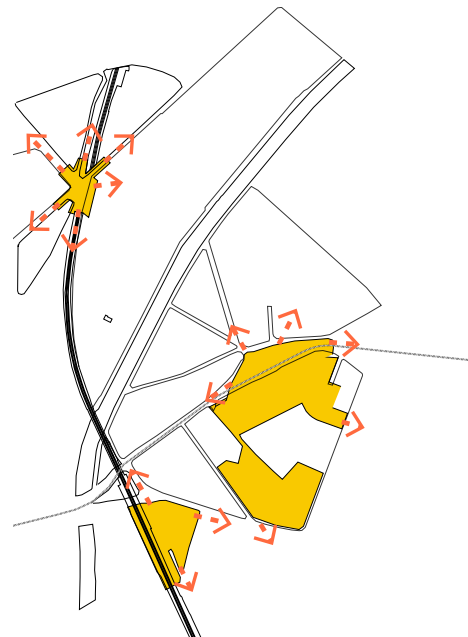
06. Opwaardering van de metrohalte Brel en de tramhalte Albert



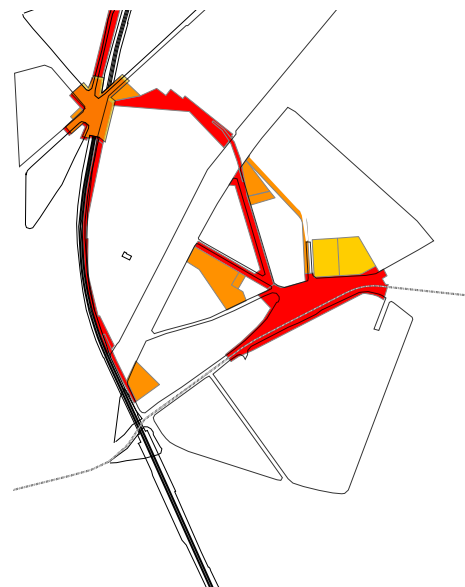
01. Organisatie van OZSO's



03. Bouw van verankeringen - voorzieningen -
aan de nieuwe oversteekplaatsen



02. Beleid voornamelijk op openbaar netwerk
gericht. Opwaardering en oprichting van
nieuwe openbare ruimten



04. Drie prioriteitsniveaus

- Prioriteit 01
- Prioriteit 02
- Prioriteit 03

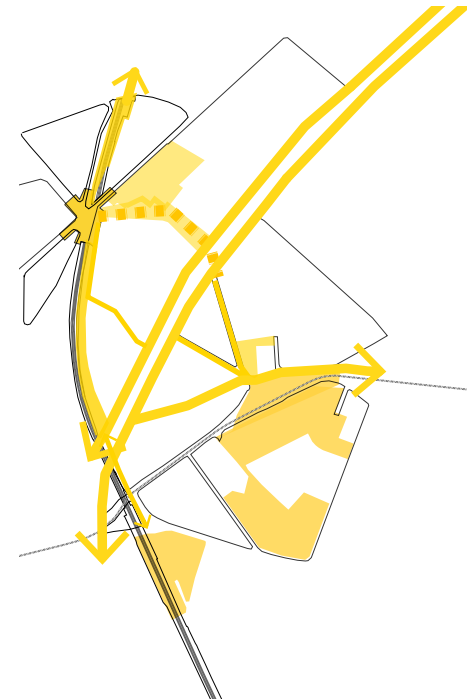
De beleidsoriëntaties zijn voornamelijk gericht op de ontwikkeling van een netwerk voor actieve vervoersmiddelen, de opwaardering, de ontwikkeling en de verbinding van nieuwe openbare ruimten en de bouw van voorzieningen ter hoogte van de nieuwe oversteekvoorzieningen.

Het mezzo-project voorziet ook in de organisatie van OZSO's in het noorden; in het bijzonder op de percelen van de MIVB. De belangrijkste uitdaging bestaat in een betere stedelijke integratie van deze percelen, waarbij de naburige activiteit behouden wordt.

De stedenbouwkundige integratie gebeurt door de introductie van woningen met verschillende functies en integratie van een groen netwerk dat het terrein doorkruist, een oversteek boven het kanaal vormt en op die manier het Albertplein met het metrostation J.Brel verbindt.

Oriëntaties inzake groene ruimten

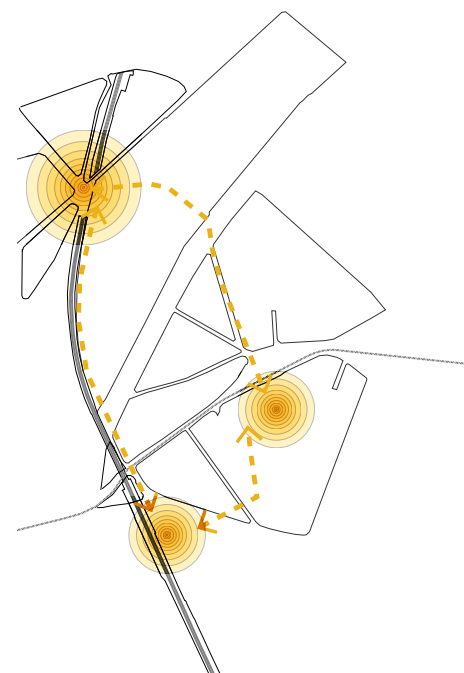
Het mezzo-project beoogt de ontwikkeling van een nieuw netwerk van openbare ruimten. Door het creëren van een landschapsdimensie in het groene netwerk, kunnen de openbare ruimten, lokale pleinen of parken verbonden worden met de grote polen. Zo wordt het Crickxpark, een lokale pool, verbonden met het metrostation J.Brel, via een groen element dat op de spoorwegberm aangebracht wordt. Een ander doel van het mezzo-project is het verbeteren van doorsijpeling van water door het verhogen van de doorlaatbaarheid van de bodem en de aanleg van groendaken.



01. Ontwikkeling van een nieuw fijnmazig netwerk van openbare ruimten



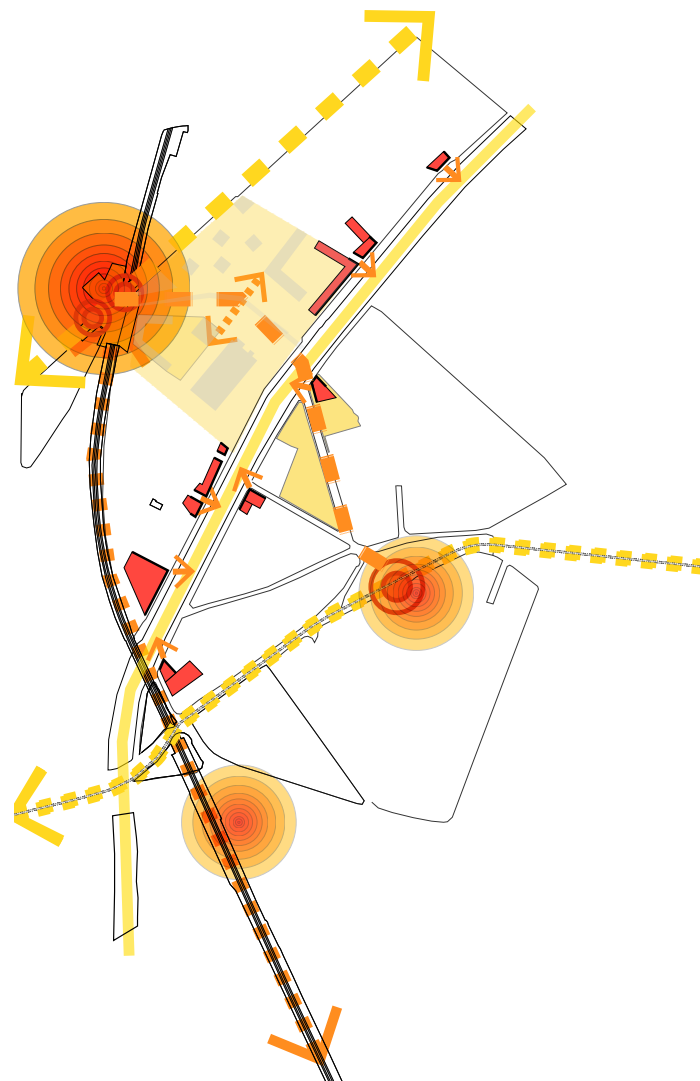
03. Het creëren van een landschapsdimensie in het groene netwerk



02. Ontwikkeling en verbinding van netwerken met openbare ruimten, lokale pleinen of parken en verbindingen met de grote polen

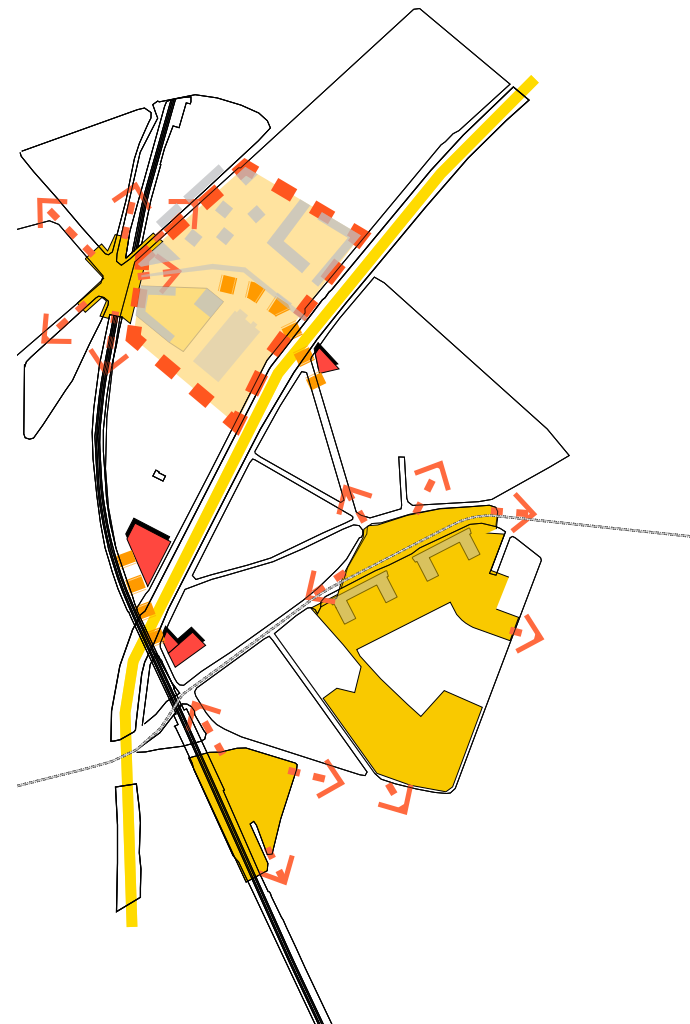


04. Verbetering van de doorlatendheid van de grond + groene daken



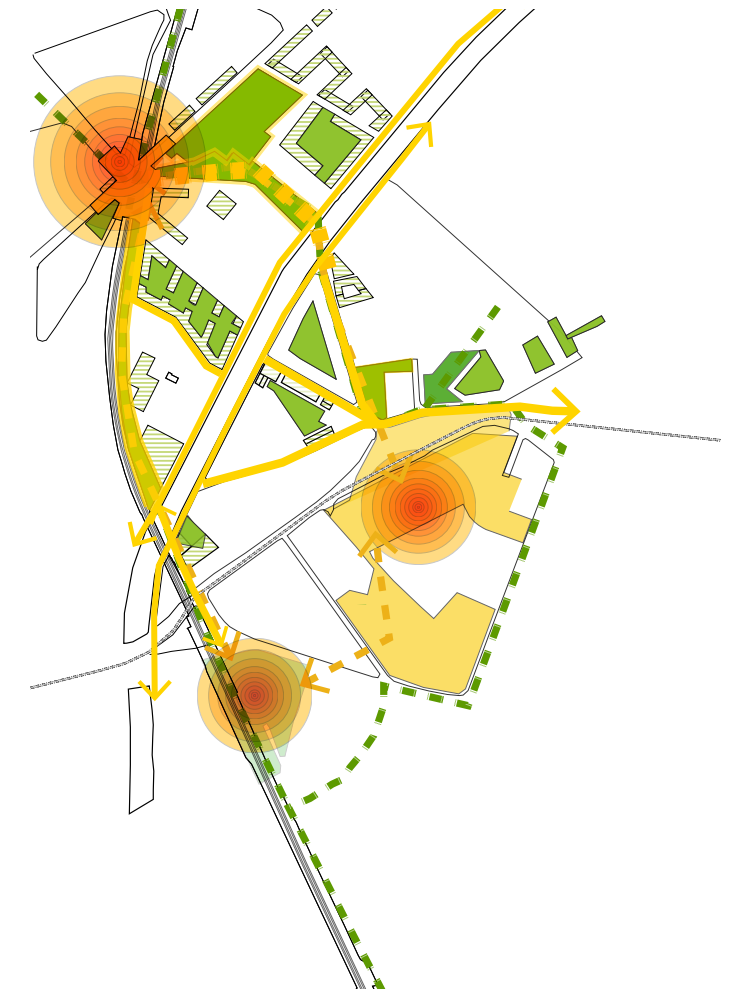
01. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE RUIMTELIJKE ORIËNTATIES

Het mezzo-project maakt een reeks elementen bereikbaar die vandaag een breuklijn vormen (OZSO Demets, kanaal, weginfrastructuren, enz.). Daarom draagt het bij tot een betere onderlinge verbinding tussen de wijken die vandaag van elkaar gescheiden zijn. De verbetering van de connectiviteit gaat gepaard met de constructie van een reeks woningen en voorzieningen die een nieuwe bewoonde gevel langs het kanaal vormen.



02. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE BELEIDSORIËNTATIES

Het mezzo-project beoogt een betere verbinding tussen de twee oevers van het kanaal, een doelstelling die voornamelijk verwezenlijkt wordt door de installatie van nieuwe oversteekvoorzieningen die tot nieuwe verbindingen leiden. Op beleidsniveau moet de openbare ruimte ten behoeve deze voorzieningen geïntegreerd worden in een netwerk met comfortabele verplaatsingen voor actieve vervoersmiddelen. Het bouwbeleid is gericht op de punctuele ontwikkeling van beleidsmaatregelen inzake openbare woningen en lokale voorzieningen.



03. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE ORIËNTATIES INZAKE OPEN RUIMTEN

Dankzij een verbindingslement tussen het Albertplein en het metrostation J. Brel krijgt de spoorwegberm, tussen de oude spoorweg die lijn 28 met de slachthuizen in Anderlecht verbond, een openbaar karakter. Ook de verbinding met het Crickxpark maakt de groene berm veel beter toegankelijk. In een ruimer kader biedt het mezzo-project ook de mogelijkheid om de parken en openbare ruimten te verbinden die vandaag moeilijk toegankelijk en van elkaar gescheiden zijn.

B *Voorbeelden van de oriëntaties*

- Beschrijving
- Huidige situatie
- Mogelijkheden
- Voorbeeld
- Beoogde situatie
- Huidige situatie: Voorzieningen
- Beoogde voorzieningen op de begane grond
- Profiel langs de L28
- Prioriteiten
- Operationaliteit
- Budget
- Locatie van de interventies

Huidige situatie

Het project is geconcentreerd op de Bergensesteenweg en het Albertplein, dat omgeven is met sociale woningen en een Renault-showroom. Het Vanderveldesquare, ook wel de brug van Kuregem genoemd, is één van de scharnierpunten tussen Kuregem en het overige deel van de gemeente Anderlecht. Er worden meerdere projecten uitgevoerd in de wijk, waaronder verschillende herinrichtingsprojecten in het kader van het Duurzaam Wijkcontract Kanaal-Zuid station (Crickxpark, sportterrein Franck Vercauteren, openbare ruimte aan de basis van de torenflats ...), een uitbreidingsproject van de smederijschool (een project ondersteund door de VGC) naast de vestiging van Renault, de aanleg van woningen in de Materiaalstraat door Citydev.Brussels (momenteel in werffase) en langs de andere kant van het kanaal het huidige GSI, het project Zuidhaven, het EFRO-PROJECT van het Centre d’Entreprise et d’Interprétation du Canal.

Beoogde situatie

- Het project is gebaseerd op twee nieuwe oversteekvoorzieningen voor het kanaal en verbindingen die deze verlengen:
- een eerste verbinding vanaf het Albertplein naar het metrostation Jacques Brel, waarbij het kanaal ter hoogte van de Materiaalstraat doorkruist wordt;
 - een tweede oversteek vanaf het Crickxpark in de richting van hetzelfde station, met een fietsersbrug evenwijdig aan de spoorwegen.

Er wordt een school gebouwd ter hoogte van de voormalige vestiging van Renault en er worden

voorzieningen aan de twee bruggen geïnstalleerd die baat hebben bij de nabijheid van het Brel-station en de grote aanwezigheid van jongeren.

	Mezzo-project: Albert-Brel
m² woningen - vrij	2.920 m²
m² woningen - gelijkgesteld	7.300 m²
m² woningen - sociaal	4.380 m²
m² voorzieningen	16.400 m²
m² economische activiteit	5.800 m²
m² openbare ruimte	32.300 m²
m² groene ruimte	12.600 m²
TOTAAL	81.700 m²

Operationaliteit

- Het mezzo-project 'Albert-Brel' kan georganiseerd en gerealiseerd worden via 5 contracten:
- een DAC 'Albert-Brel' voor een verbinding voor zachte vervoersmiddelen tussen het Albertplein en het metrostation Jacques Brel;
 - een DAC 'Brel-Kuborn', voor een verbinding voor zachte vervoersmiddelen langs de spoorweg;
 - 3 DBC'S aan de terreinen en gebouwen van de perimeter, volgens het bestaande mechanisme: 'Erasmus Hogeschool', 'Renault bis' en 'Appolinaris'.

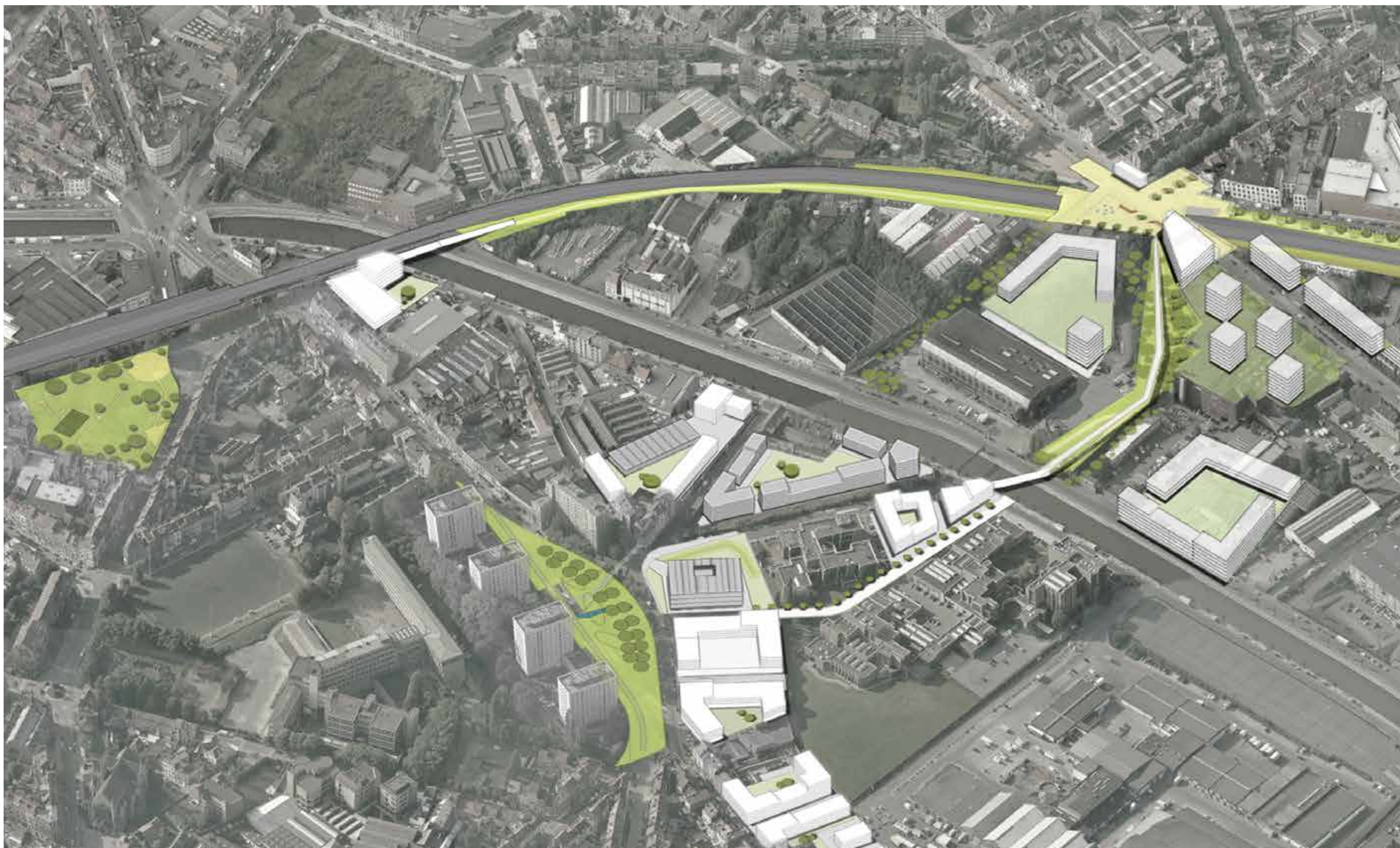
Details van de interventies

Contract		INTERVENTIE					m² woningen	aantal woningen	m² openbare voor- zieningen	m² economische activiteit van het type kantoor, handelszaak	m² vervaardigende economische nijver- heid (kleine industrie, opslag, ...)	m² gebouwen	m² openbare ruimte	m² groene ruimte	m² totale openbare ruimte	
MEZZO-PROJECT: ALBERT-BREL																
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.1	6000	60	3.500	0		9.560	0	0	0						
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.2	900	9	0	0		909	0	0	0						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT (VERVOLG RENAULT)	Interventie 2.1	0	0	8.500	0		8.500	0	0	0						
Project 2 BOUWBLOKCONTRACT (VERVOLG RENAULT)	Interventie 2.2	0	0	0	5.000		5.000	1.100	0	1.100						
Project 3 ASCONTRACT	Interventie 3.1	800	8	0	0		808	0	0	0						
Project 3 ASCONTRACT	Interventie 3.2	0	0	0	0		0	0	4.000	4.000						
Project 3 ASCONTRACT	Interventie 3.3	0	0	0	0		0	6.600	0	6.600						
Project 3 ASCONTRACT	Interventie 3.4	0	0	600	0		600	0	0	0						
Project 3 ASCONTRACT	Interventie 3.5	0	0	0	0		0	0	3.000	3.000						
Project 4 ASCONTRACT	Interventie 4.1	0	0	0	0		0	0	5.600	5.600						
Project 4 ASCONTRACT	Interventie 4.3	500	5	0	0		505	0	0	0						
Project 4 ASCONTRACT	Interventie 4.4	0	0	0	0		0	5.300	0	5.300						
Project 4 ASCONTRACT	Interventie 4.5	0	0	0	0		0	17.000	0	17.000						
Project 5 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 5.1	1.000	10	2.000	0		3.010	0	0	0						
Project 5 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 5.2	1.900	19	500	0		2.419	0	0	0						
Project 5 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 5.3	2.000	20	1.300	0		3.320	0	0	0						
Project 5 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 5.4	0	0	0	0		0	2.300	0	2.300						
Project 4 ASCONTRACT	Interventie 5.5	1.500	15	0	800		2.315	0	0	0						
		14.600	146	16.400	5.800		36.946	32.300	12.600	44.900						



Mogelijkheden





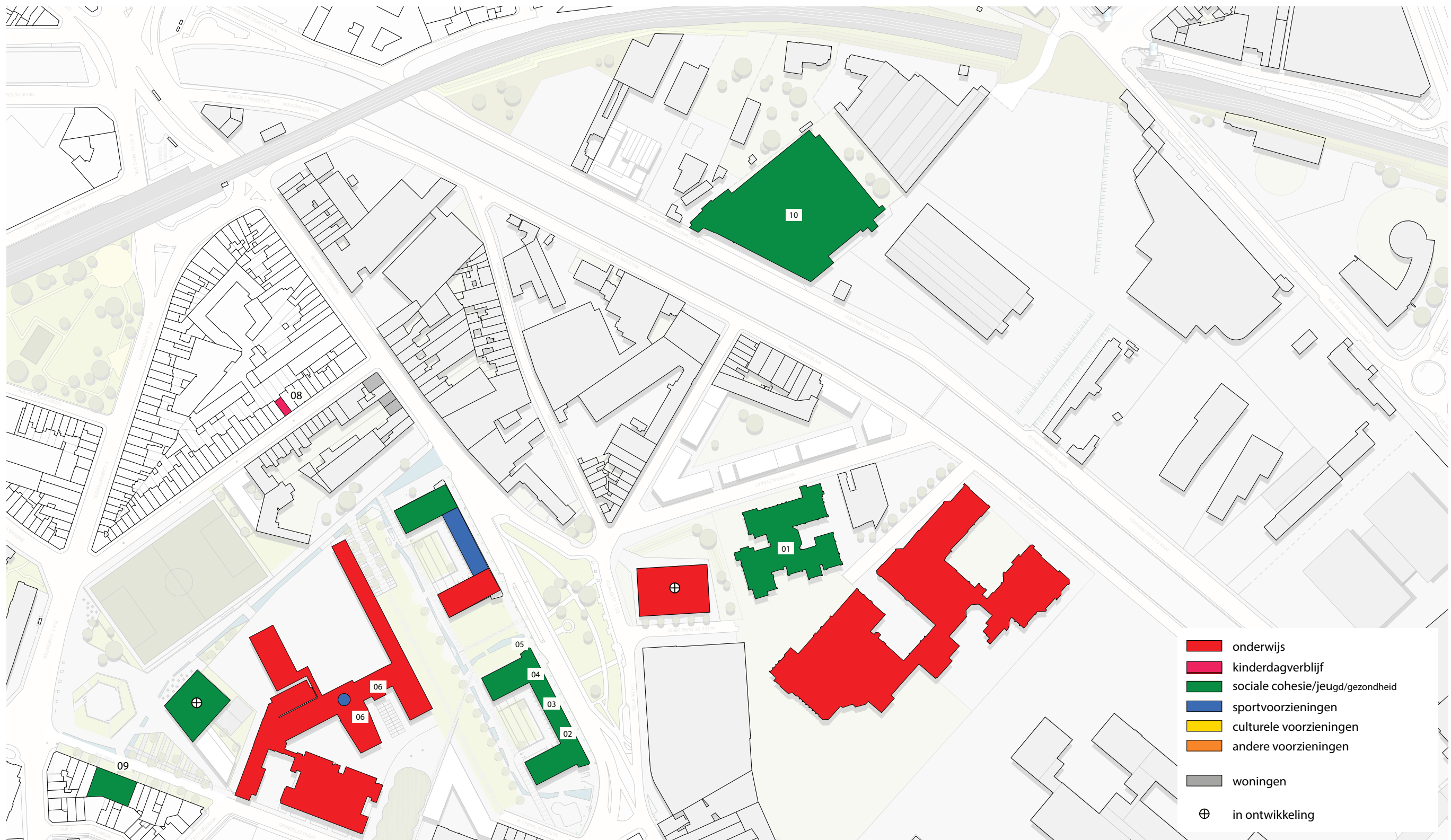
Beoogde situatie

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

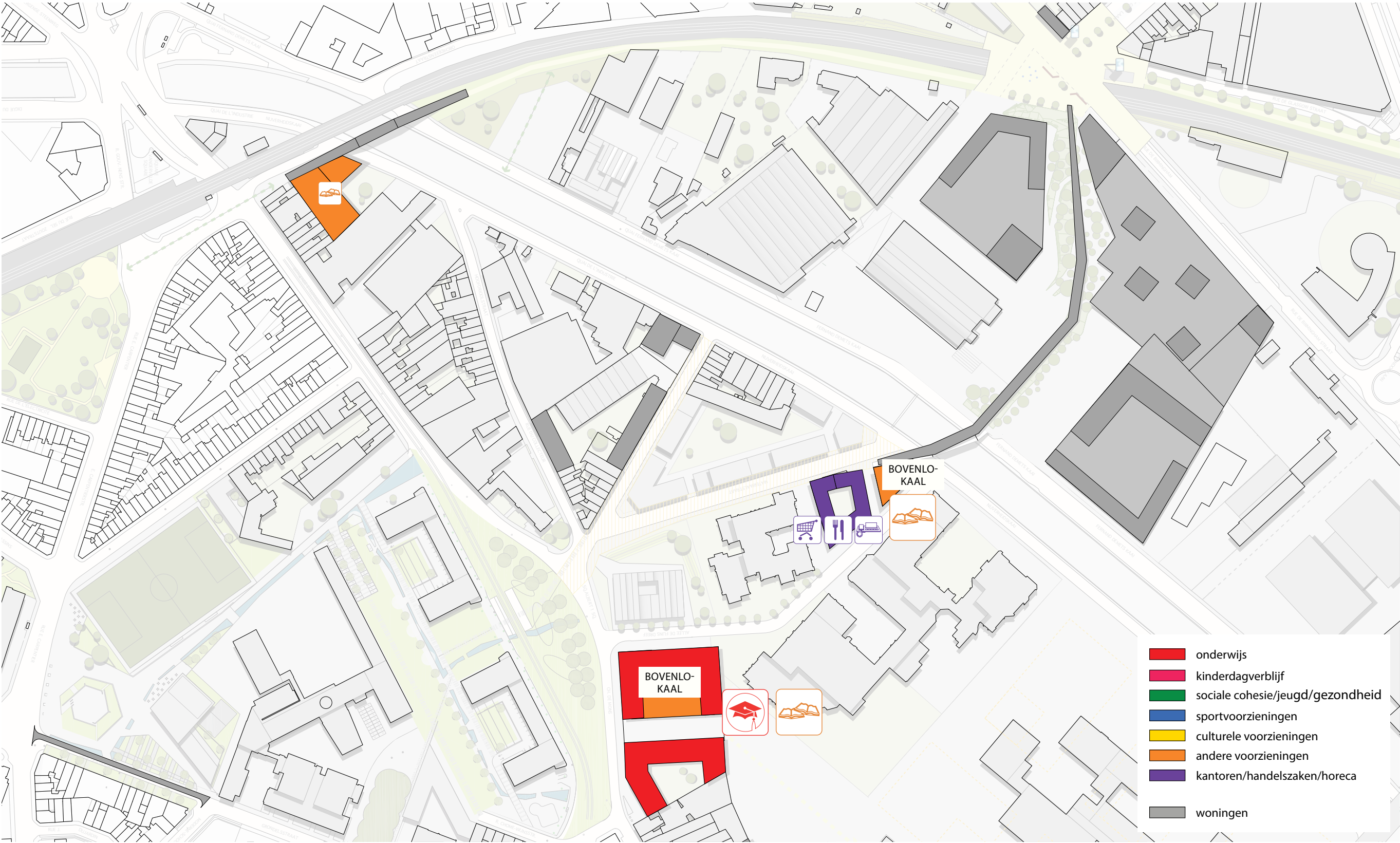
Tijdelijke vereniging
MSA/IDEA Consult



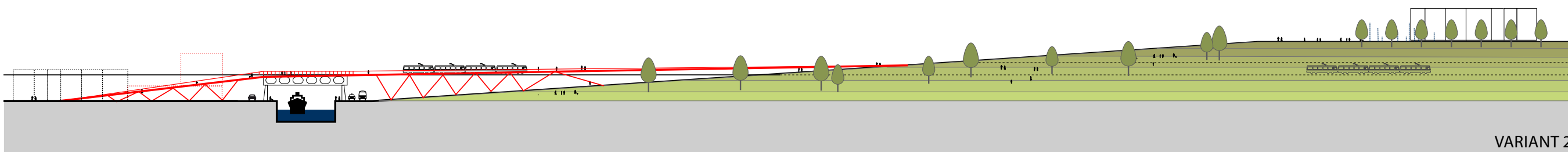
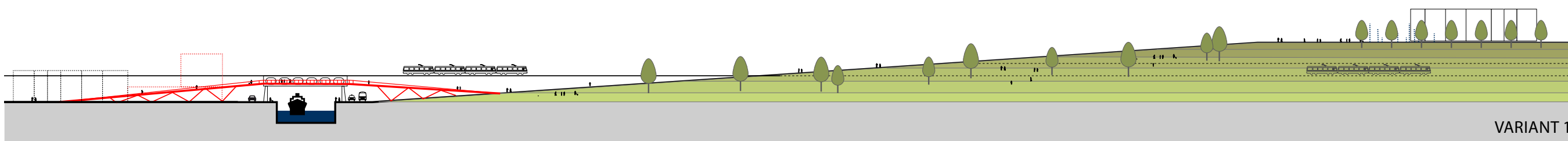
Huidige situatie: Voorzieningen



Beoogde Voorzieningen op de begane grond

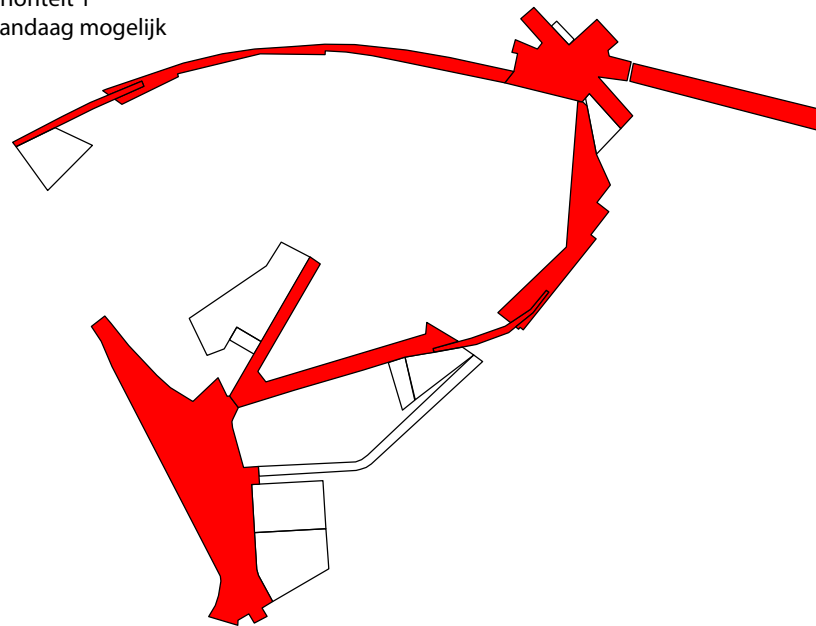


Profiel langs de L28

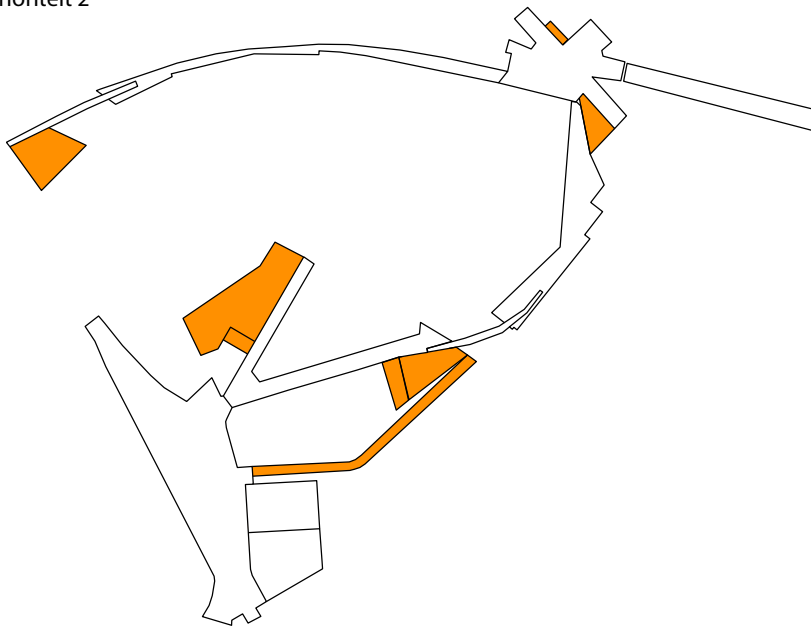


Prioriteiten

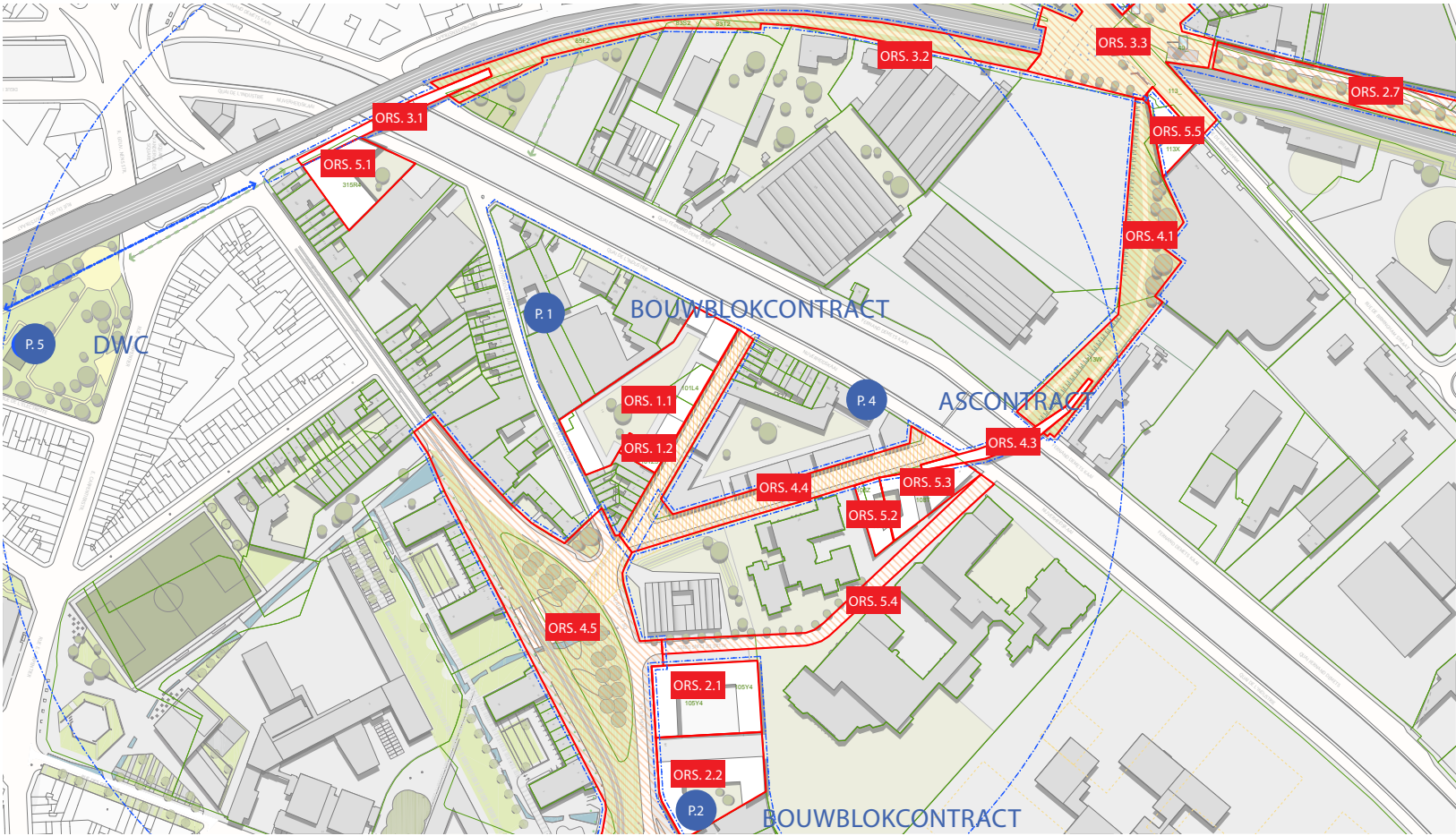
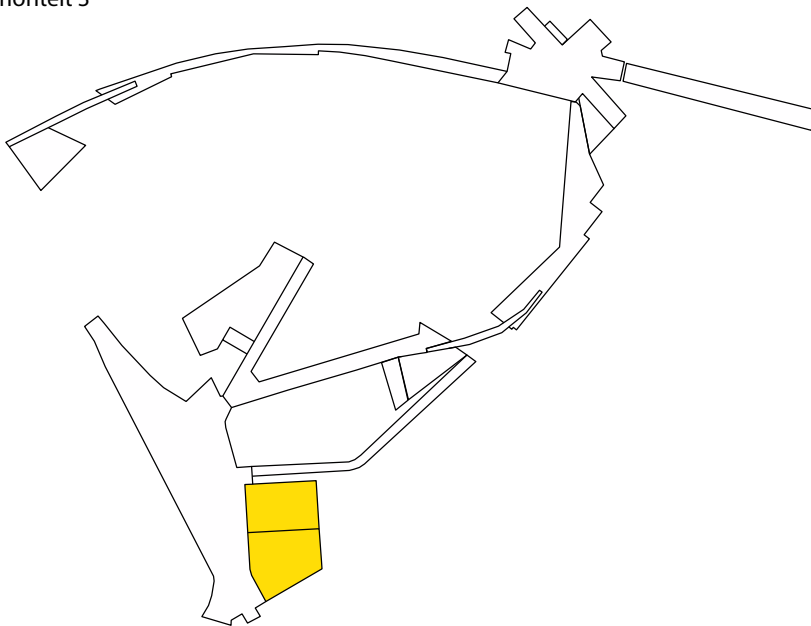
Prioriteit 1
vandaag mogelijk



Prioriteit 2



Prioriteit 3



Algemene organisatie

Het mezzo-project 'Albert-Brel' kan georganiseerd en gerealiseerd worden via 5 contracten:

- een DAC 'Albert-Brel' voor een verbinding voor zachte vervoersmiddelen tussen het Albertplein en het metrostation Jacques Brel;
- een DAC 'Brel-Kuborn', voor een verbinding voor zachte vervoersmiddelen langs de spoorweg;
- 3 DBC'S aan de terreinen en gebouwen van de perimeter, volgens het bestaande mechanisme: 'Erasmus Hogeschool', 'Renault bis' en 'Appolinaris'.

DAC 'Albert-Brel'

Het Ascontract Albert-Brel bestaat uit meerdere projecten die door Mobiel Brussel beheerd kunnen worden: de herinrichting van het kruispunt tussen de Birminghamstraat en lijn 28, de bouw van een brug boven het kanaal, de inrichting van een doorgang aan het terrein van de MIVB en de herinrichting van het Albertplein. De doorgang aan het terrein van de MIVB is het meest kritieke deel van het project. Er zijn meerdere mogelijkheden: een recht van opstal + recht van erfdienstbaarheid, de aankoop van het terrein door Mobiel Brussel of de inrichting door de MIVB met recht van erfdienstbaarheid.

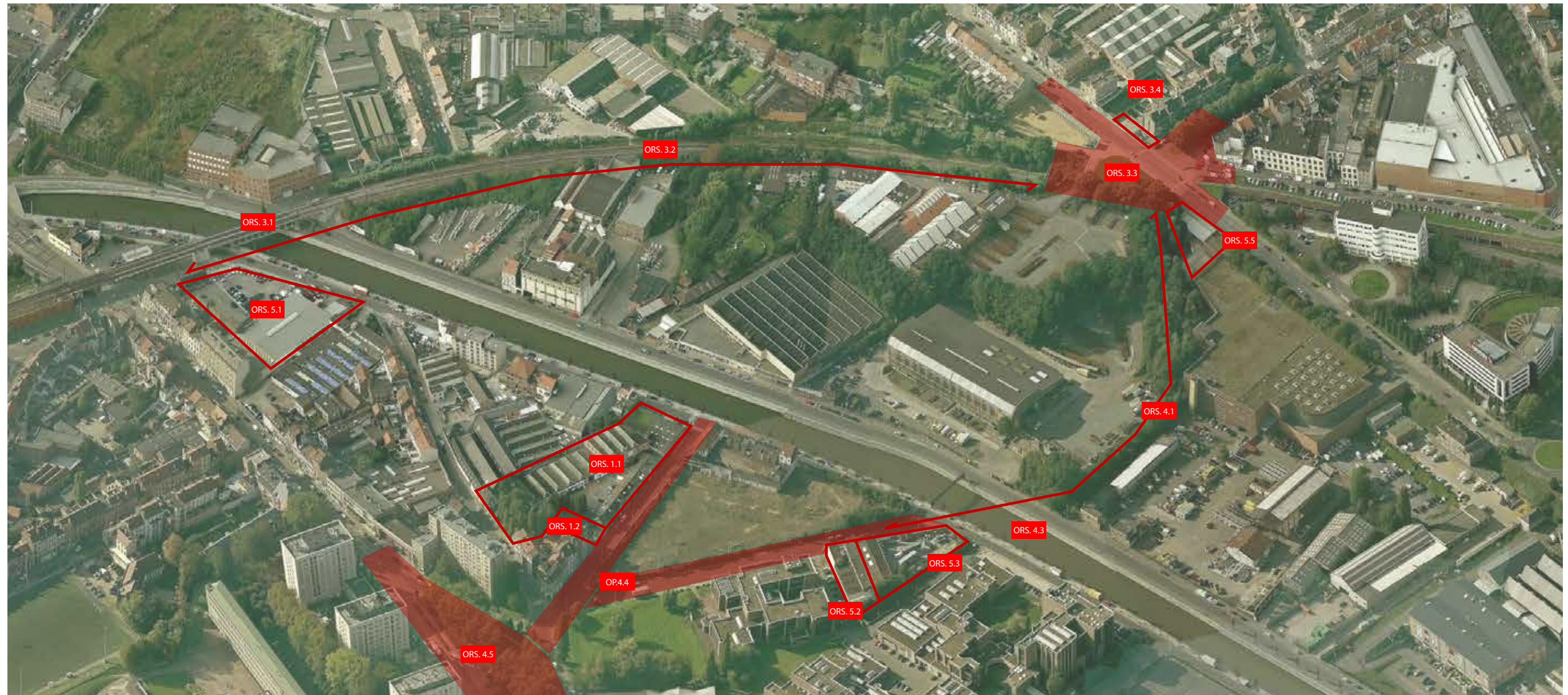
Er kunnen aanvullende vastgoedprojecten in de Birminghamstraat en de Norbert Gillelaan uitgevoerd worden door de gemeente of Citydev.Brussels.

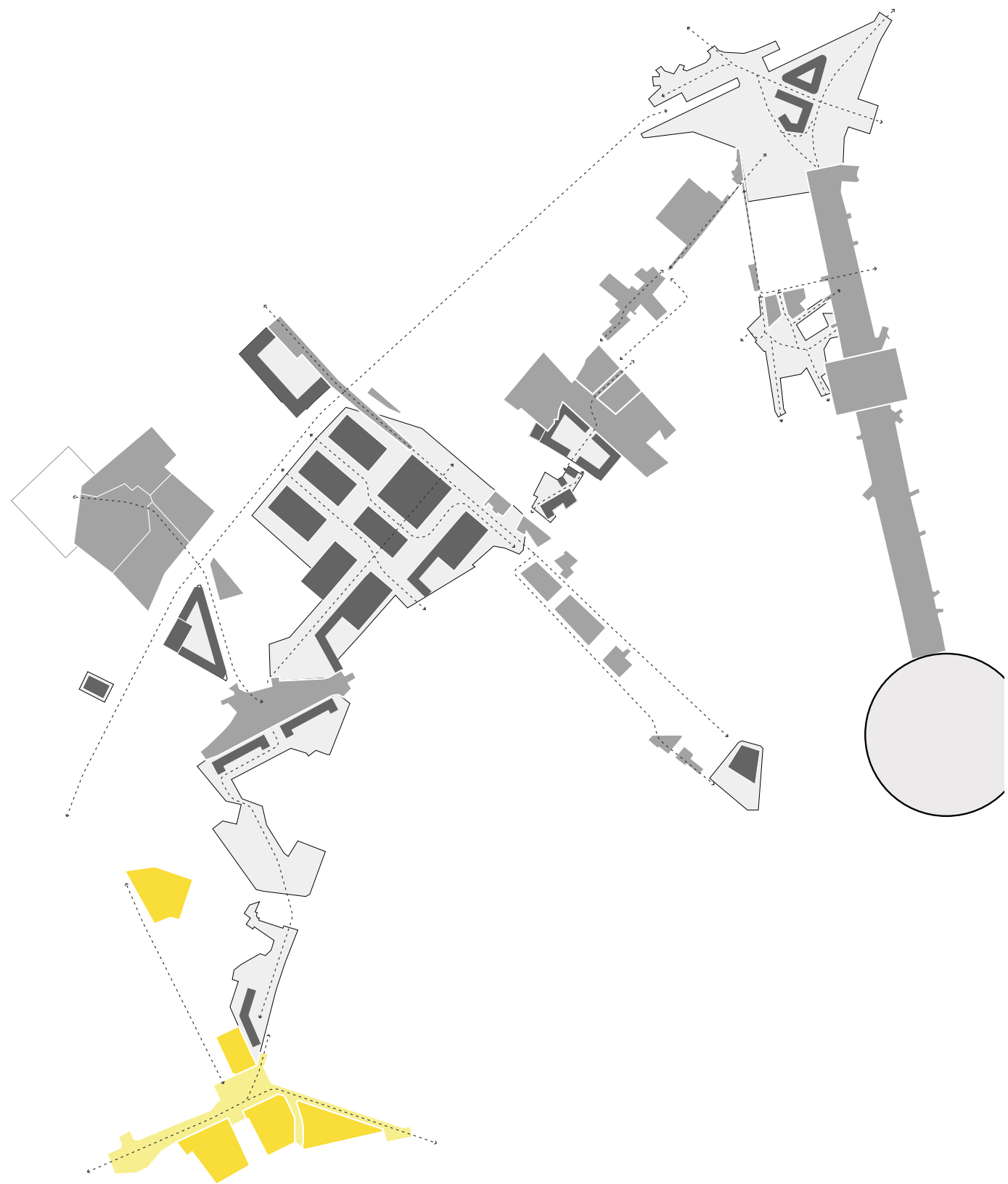
DAC 'Brel-Kuborn'

Het is in de eerste plaats de bedoeling om een doorgang te voorzien langs de spoorweg (L28). Deze kan ingericht worden door Mobiel Brussel (of als alternatief ook door Beliris of Leefmilieu Brussel). De constructie kan bestaan uit een recht van opstal met een recht van erfdienstbaarheid. De rest van het project kan verwezenlijkt worden op het gemeentelijk wegennet in de richting van Kuborn.

De voetgangersbrug boven het kanaal moet in samenwerking met Mobiel Brussel gerealiseerd worden.

Het vastgoedproject op de hoek van de Industriekaai kan door een gewestelijke operator gedragen worden.





- 5 **Kuborn**
- A Specifieke oriëntaties
- B Voorbeelden van de opties

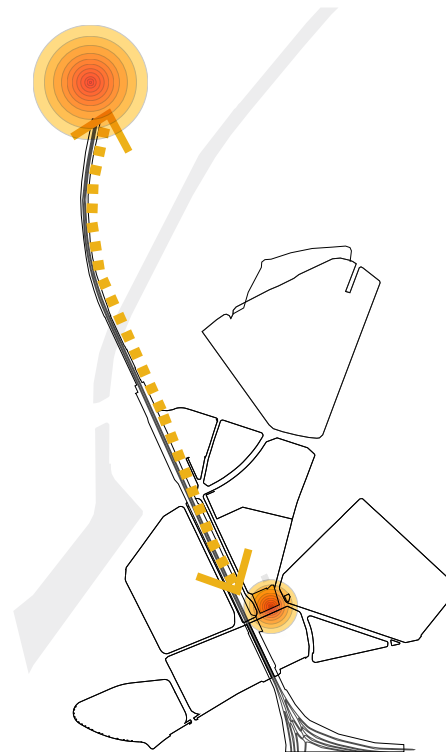
A *Specifieke oriëntaties*

- Ruimtelijke oriëntaties
- Beleidsoriëntaties
- Oriëntaties inzake groene ruimten
- Samenvattende schema's

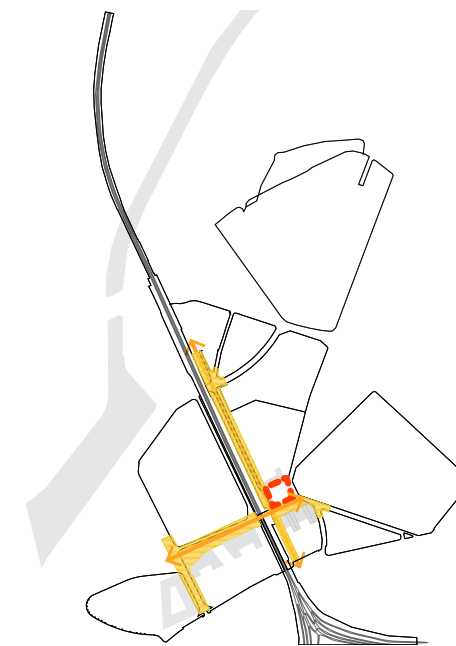
Het mezzo-project beoogt voornamelijk de inrichting van het Kubornplein en de naburige openbare ruimten. De belangrijkste uitdaging van dit mezzo-project zijn werken aan de interface tussen de twee wijken aan beide kanten van de spoorwegbrug.

Deze werkzaamheden moeten leiden tot een betere fysieke en visuele verbinding tussen beide wijken, in het bijzonder omdat de terreinen aan de kant van het Biestebroekdok op termijn aangewend zullen worden voor gemengde beleidsmaatregelen inzake woningen/economische activiteit.

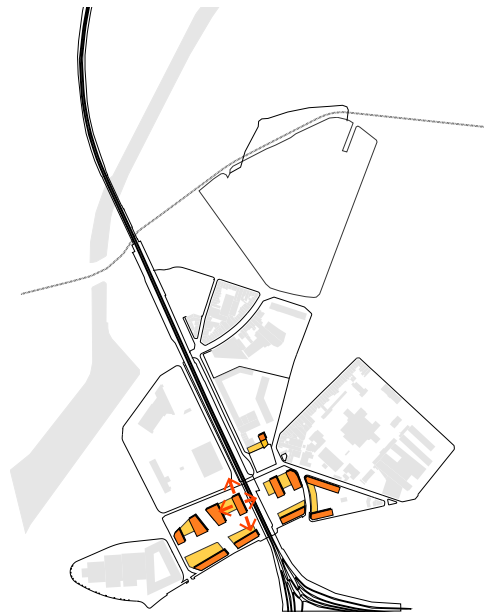
Een andere doelstelling is de uitwerking van de voorziene verbinding met het groene netwerk tussen de metrohalte J. Brel en het Kubornplein.



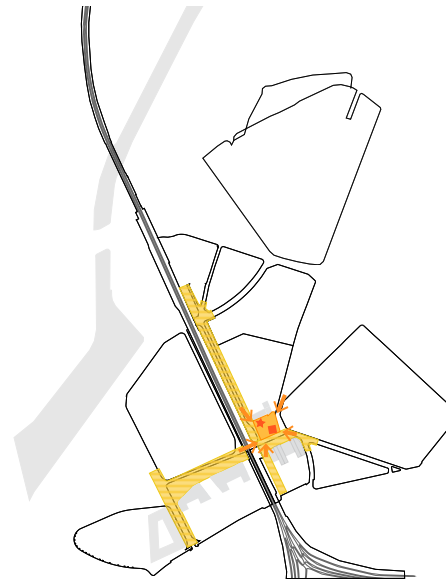
01. Uitwerking van een verbinding tussen de metrohalte Brel en het Kubornplein langs het groene netwerk.



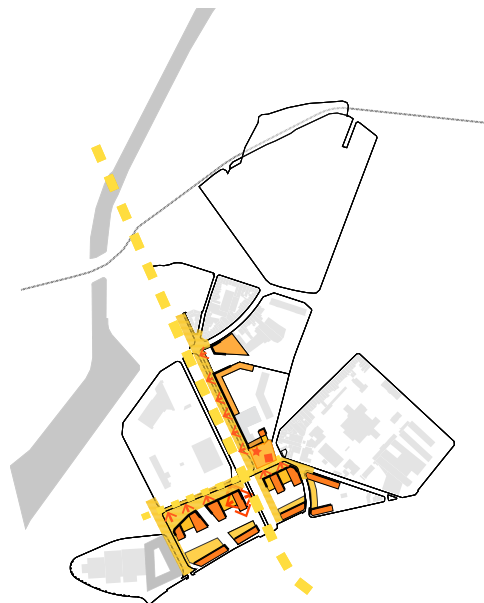
02. Herinrichting van het Kubornplein en de naburige openbare ruimten als interface tussen de wijken



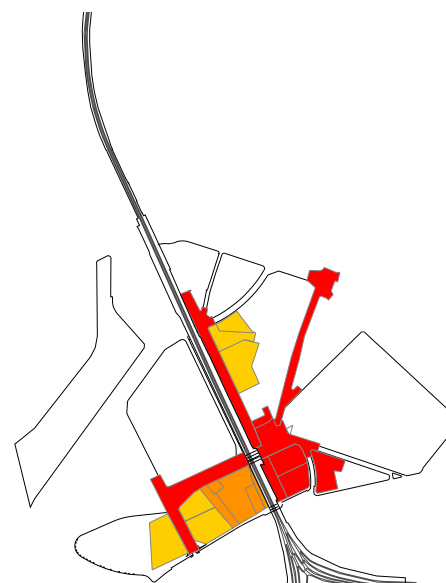
01. Hoge woongebouwen aan beide kanten van de spoorwegbrug als visueel aandachtselement



03. Herinrichting van het Kubornplein en de naburige openbare ruimten/Ontwikkeling van een lokale pool



02. Ontwikkeling van een doorlopend gevelgeheel op de begane grond aan beide kanten van de spoorwegbrug en in de Previnairestraat



04. 3 prioriteitsniveaus

- Prioriteit 01
- Prioriteit 02
- Prioriteit 03

Wat betreft de beleidsoriëntaties worden naast de herinrichting van het Kubornplein en de naburige openbare ruimten, hoge gebouwen aan beide kanten van de spoorwegbrug opgetrokken die fungeren als visuele aandachtselementen. Deze gebouwen met gemengd karakter (economische activiteit/woningen) moeten het gemengde karakter van de zone intensiveren, maar ook een doorlopende gevel vormen aan beide kanten van de Kubornbrug en langs de Previnairestraat.

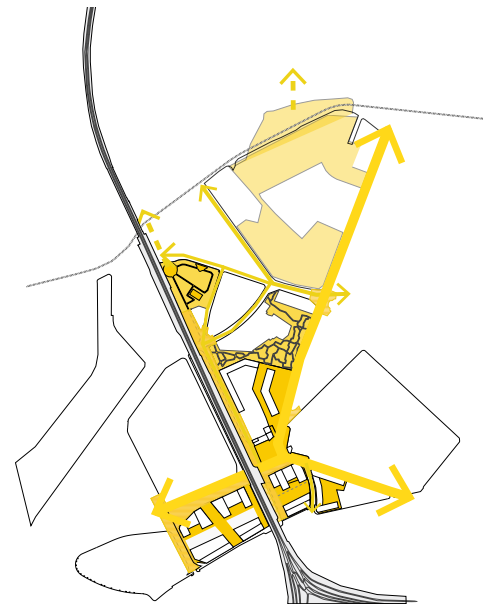
Oriëntaties inzake groene ruimten

Het mezzo-project beoogt de ontwikkeling van een nieuw fijnmazig netwerk van openbare ruimten. Door het creëren van een landschapsdimensie in het groene netwerk, kunnen de openbare ruimten, lokale pleinen of parken verbonden worden met de grote polen.

Zo worden drie lokale polen, het Crickxpark, het Kubornplein en het Grondelspark, verbonden met het metrostation J.Brel en het Albertplein, twee bovenlokale polen.

Bovendien voorziet het mezzo-project in de ontsluiting van het Grondelspark door dit uit te breiden in de richting van de Previnairestraat. Deze interventie beoogt de integratie van dit park in een groen netwerk met voetgangerstrajecten en naburige groene ruimten.

Een ander doel van het mezzo-project is het verbeteren van doorsijpeling van regenwater door het verhogen van de doorlaatbaarheid van de bodem. Het groene netwerk wordt, op basis van de projectmogelijkheden, uitgewerkt door de installatie van groendaken.



01. Ontwikkeling van een nieuw fijnmazig netwerk van openbare ruimten



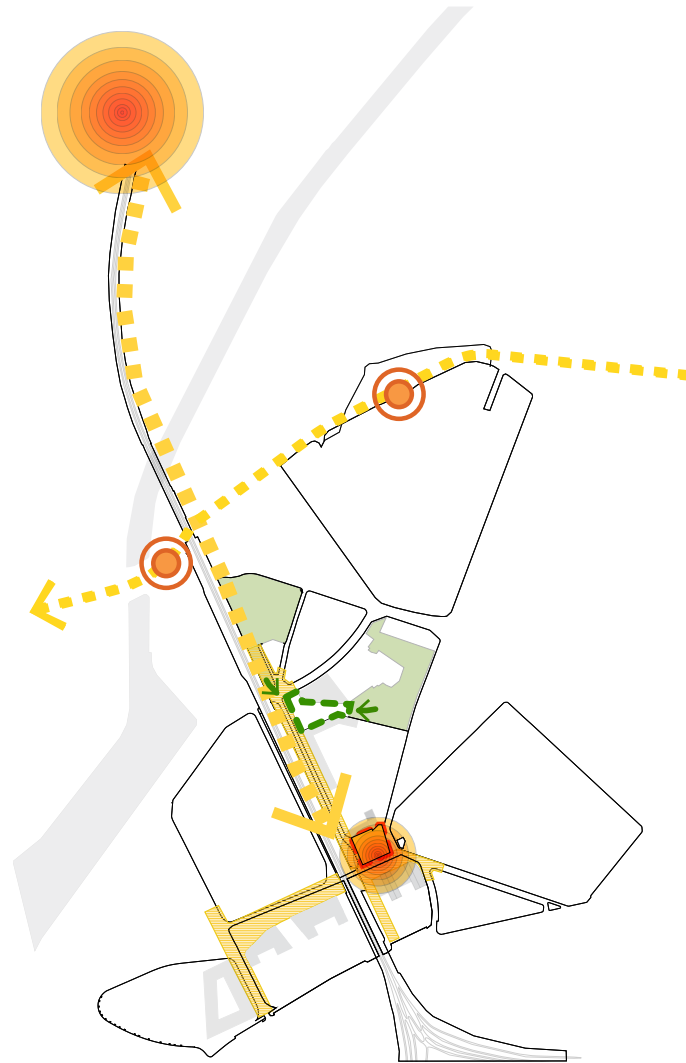
03. Het creëren van een landschapsdimensie in het groene netwerk



02. Ontwikkeling en verbinding van netwerken met openbare ruimten, lokale pleinen of parken en verbindingen met de grote polen



04. Verbetering van de doorlatendheid van de grond + groene daken



01. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE RUIMTELIJKE ORI-
ENTATIES

Het mezzo-project wil de pool beter integreren in het stadsweefsel van Kuregem. Hoewel de pool zich aan de rand van de wijk bevindt, zal de pool in de toekomst een belangrijke interface vormen met de nieuwe wijk, die zich aan beide kanten van het Biestebroekdok zal ontwikkelen.



02. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE BELEIDSORIËNTATIES

Het mezzo-project voorziet in de bouw van nieuwe bouwlijnen, om de stedelijke continuïteit aan beide kanten van de spoorwegbrug en langs de Previnaiestraat te benadrukken. De begane grond wordt uitgerust met de lokale voorzieningen en vervaardigende nijverheid terwijl de verdiepingen van de gebouwen aangewend worden voor verschillende beleidsmaatregelen inzake openbare woningen.



03. SAMENVATTEND SCHEMA VAN DE ORIËNTATIES IN-
ZAKE OPEN RUIMTEN

Het mezzo-project integreert de Kubornpool in een netwerk van openbare ruimten die het stedelijke karakter van deze pool veranderen, van een pool aan de rand van de wijk tot een pool die een interface vormt tussen Kuregem en de toekomstige wijk langs het Biestebroekdok. De inrichtingen van de openbare ruimten zullen dit nieuwe karakter benadrukken, door het verkeer onder de spoorwegbrug te stimuleren en door de inrichtingen voor de actieve vervoersmiddelen in de Previnaiestraat en langs de Grondelsstraat te verbeteren.

Voorbeelden van de oriëntaties

- Beschrijving
- Huidige situatie
- Mogelijkheden
- Voorbeeld
- Beoogde situatie
- Huidige situatie: Voorzieningen
- Beoogde Voorzieningen op de begane grond
- Prioriteiten
- Operationaliteit
- Budget
- Locatie van de interventies

Huidige situatie

De perimeter wordt doorkruist door de spoorweg die het oosten (huidige GSI in de vorm van een-OZSO in het kader van het ontwerp van DEMO-GRAFISCH GBP) scheidt van het westen (Kuregem Veeartsenij), dat zich profileert als het einde van de bewoonbare stad. De Tweestationsstraat (verder weg Industrielaan) is een belangrijke economische as en verbindingsweg die ook bijdraagt tot de ontsluiting van de wijk. Naast de herinrichting van de openbare ruimte voorzien in het DWC Kanaal-Zuidstation, worden meerdere gebouwen gekocht door Citydev.Brussels, in de Dokter Kubornstraat. Bovendien wordt het weggedeelte van het zuidelijke GSI van de perimeter waarschijnlijk een economische zone in een stedelijke omgeving, die dus op termijn tot woonvoorziening kan leiden.

Beoogde situatie

Dit project verbetert de verbinding tussen Kuregem en het GSI via een vastgoedinterventie aan beide kanten van de brug en een verbetering van het wegennet. De kwaliteit van de Previnairestraat wordt ook verbeterd dankzij werkzaamheden aan de openbare ruimte en verschillende vastgoedin-terventies waarvan er één betrekking heeft op de Leonidas-vestiging. De beoogde voorzieningen omvatten de bouw van een kinderdagverblijf ter hoogte van de Grondelstoren. Voor alle projecten in de Tweestationsstraat krijgt de begane grond een commerciële of economische functie.

	Mezzo-project: Kuborn
m² woningen - vrij	9.400 m²
m² woningen - gelijkgesteld	23.500 m²
m² woningen - sociaal	14.100 m²
m² voorzieningen	6.000 m²
m² economische activiteit	25.800 m²
m² openbare ruimte	32.040 m²

m² groene ruimte	2.500 m²
TOTAAL	113.340 m²

Operationaliteit

Het mezzo-project 'Kuborn' kan georganiseerd en gerealiseerd worden via 4 contracten:

- het DAC 'Brel-Kuborn'; (zie mezzo-project Albert-Brel);
- 3 DBC'S aan de terreinen en gebouwen van de perimeter, volgens het bestaande mechanisme: 'Kuborn', 'Grondels' en 'Leonidas';
- 1 DWC voor de openbare ruimten en enkele kleinere projecten.

Details van de interventies

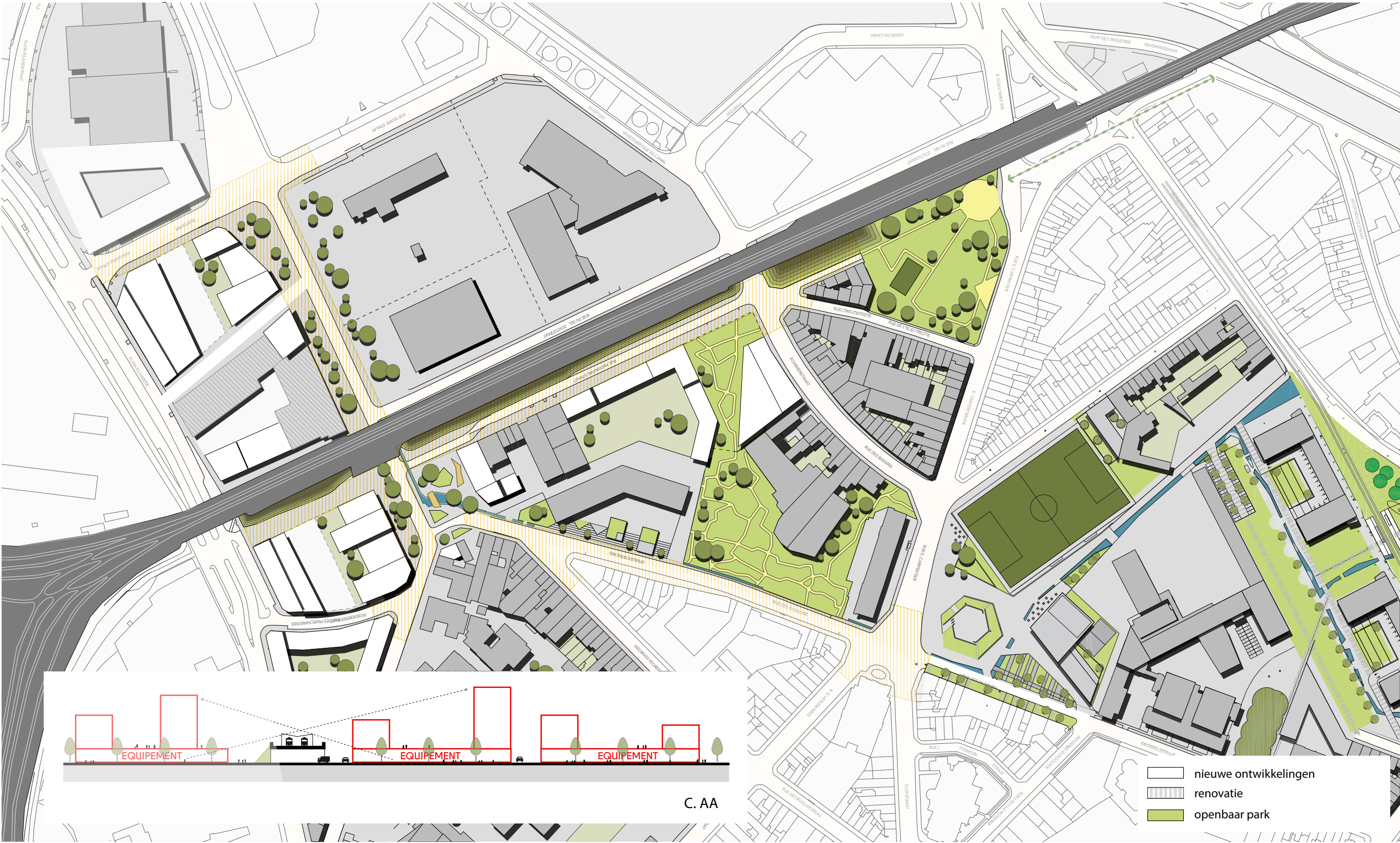
Contract	INTERVENTIE	m² woningen	aantal woningen	m² openbare voorzieningen	m² economische activiteit van het type kantoor, handelszaak	m² vervaardigende economische nijverheid (kleine industrie, opslag...)	m² gebouwen	m² openbare ruimte	m² groene ruimte	m² openbare ruimte totaal
MEZZO-PROJECT: KUBORN										
Project 1. BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.1		0	0	0		6.000	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.2	3.300	33	0	1.500		4.800	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.3	0	0	0	0		0	1.600	0	1.600
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.4	4000	40	0	500		4.500	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.5	4.000	40	4.000	7.000	7.000	18.000	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.6	3.000	30	0	3.000		6.000	0	0	0
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.7	0	0	0	0		0	740	0	740
Project 1 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 1.8	4.000	40	0	2.000	1.500	7.500	0	0	0
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.1	2.000	20	0	500		2.500	0	0	0
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.2	300	3	0	0		300	0	0	0
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.3	0	0	0	0		0	4.600	0	4.600
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.4	0	0	0	0		0	8.000	0	8.000
Project 2 DUURZAAM WIJKCONTRACT	Interventie 2.5	0	0	0	0		0	7.200	0	7.200
Project 3 ASCONTRACT (VERVOLG)	Interventie 3.1	0	0	0	0		0	8.000	0	8.000
Project 4 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 4.1	9.000	90	0	0		9.000	0	0	0
Project 4 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 4.2	0	0	0	0		0	0	2.500	2.500
Project 4 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 4.3	3.000	30	500	0		3.500	0	0	0
Project 5 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 5.1	0	0	0	0		0	1.900	0	1.900
Project 5 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 5.2	1.500	15	0	1.300		2.800	0	0	0
Project 5 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 5.3	4.600	46	0	1.800		6.400	0	0	0
Project 5 BOUWBLOKCONTRACT	Interventie 5.4	7.500	75	0	0		7.500	0	0	0
		46.200	462	4.500	17.600	8.500	78.800	32.040	2.500	34.540

Mogelijkheden





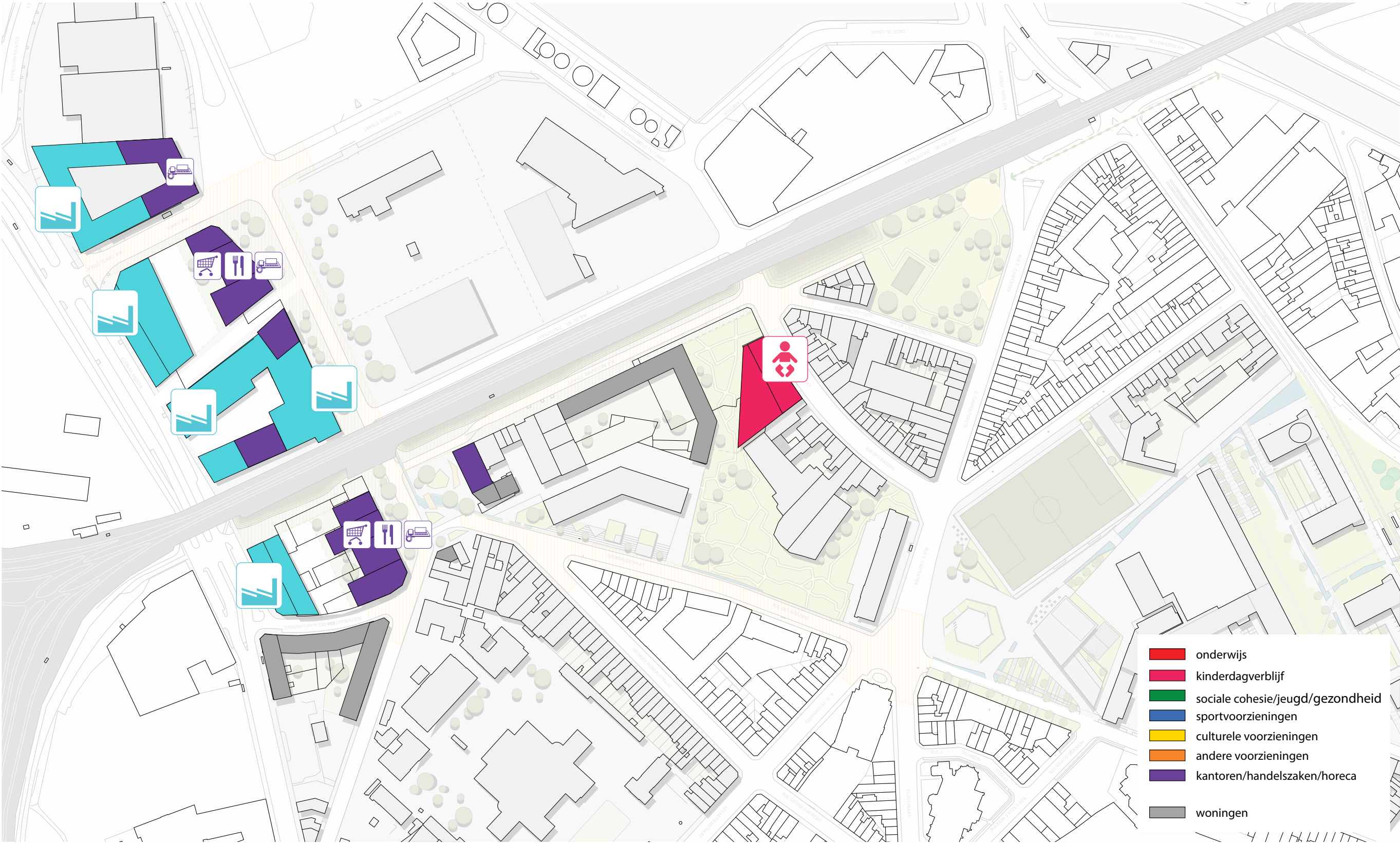
Beoogde situatie



Huidige situatie: Voorzieningen

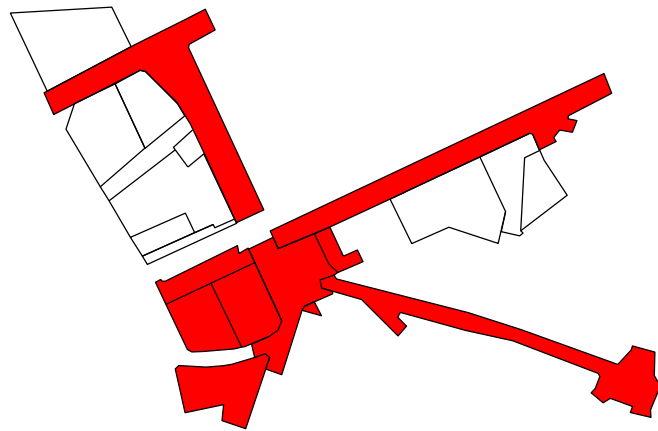


Beoogde Voorzieningen op de begane grond

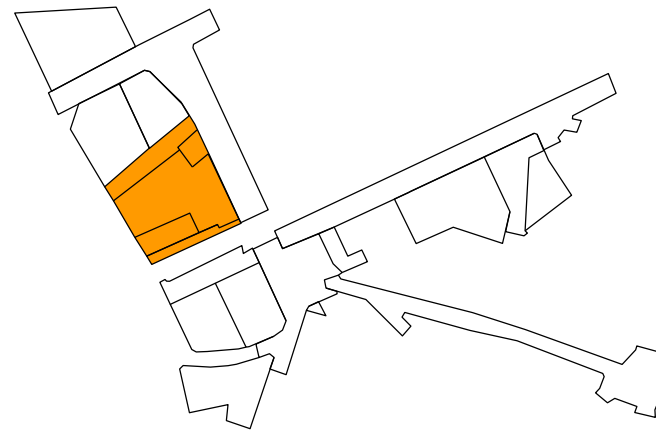


Prioriteiten

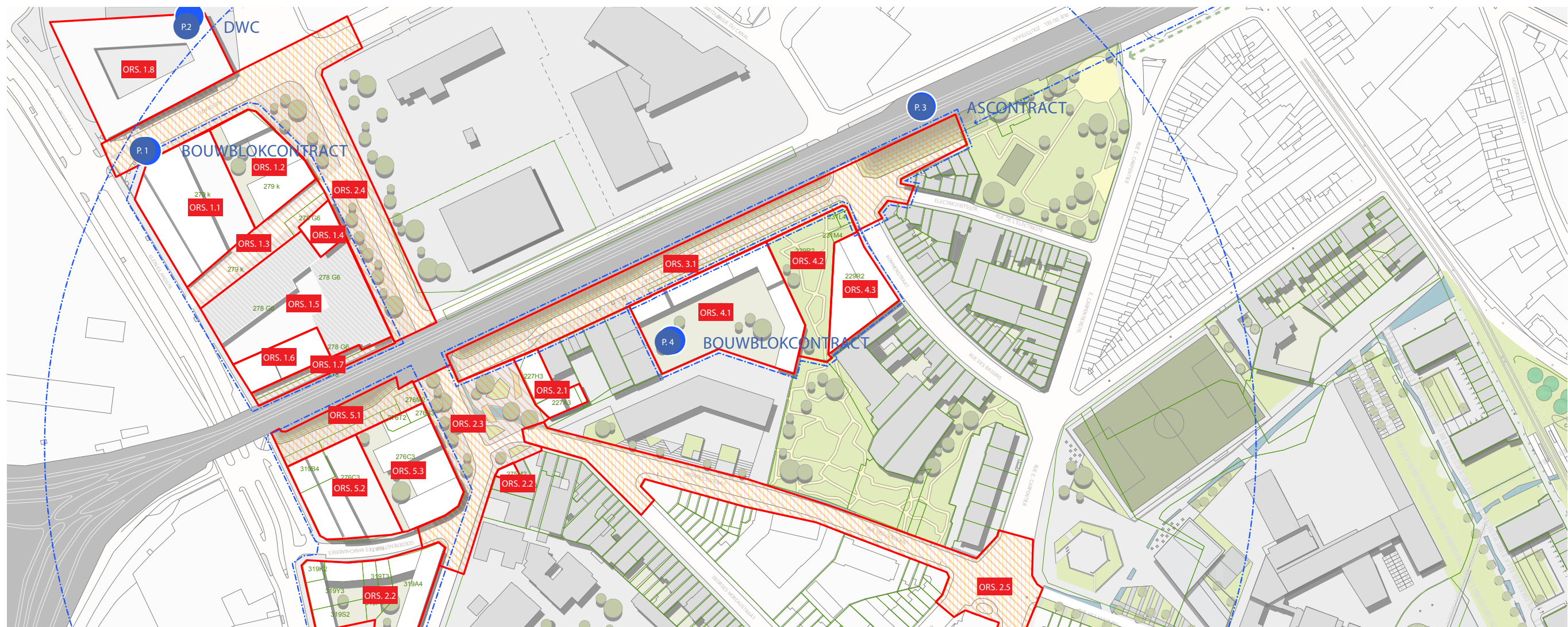
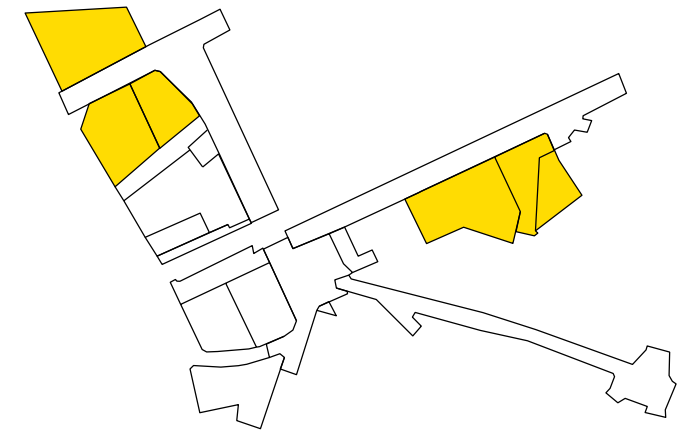
Prioriteit 1
vandaag mogelijk



Prioriteit 2



Prioriteit 3



Algemene organisatie

Het mezzo-project 'Kuborn' kan georganiseerd en gerealiseerd worden via 4 contracten:

- het DAC 'Brel-Kuborn', (zie mezzo-project Albert-Brel);
- 3 DBC'S aan de terreinen en gebouwen van de perimeter: 'Kuborn', 'Grondels' en 'Leonidas';
- 1 DWC voor de openbare ruimten en enkele kleinere projecten.

DBC 'Kuborn'

Het DBC Kuborn kan uitgevoerd worden op de terreinen die Citydev.Brussels al aangekocht heeft, volgens de basisvoorwaarden van het DWC.

Dit project kan aangevuld worden met de herinrichting van het kleine plein aan de Grondelsstraat en een klein vastgoedproject dat het plein een nieuwe identiteit zal geven. Dit project kan uitgevoerd worden door Citydev.Brussels, of als alternatief door de gemeente of Mobiel Brussel (om de consistentie met het DAC Kuborn-Brel te maximaliseren).

DWC 'Kuborn-Grondels'

Het DWC Kuborn-Grondels omvat de renovatie van openbare ruimten, de inrichting van een geanimeerd plein en enkele kleine vastgoedin interventies met voorzieningen en woningen. Dit DWC kan uitgevoerd worden volgens de standaardvoorwaarden.

DBC 'Grondels'

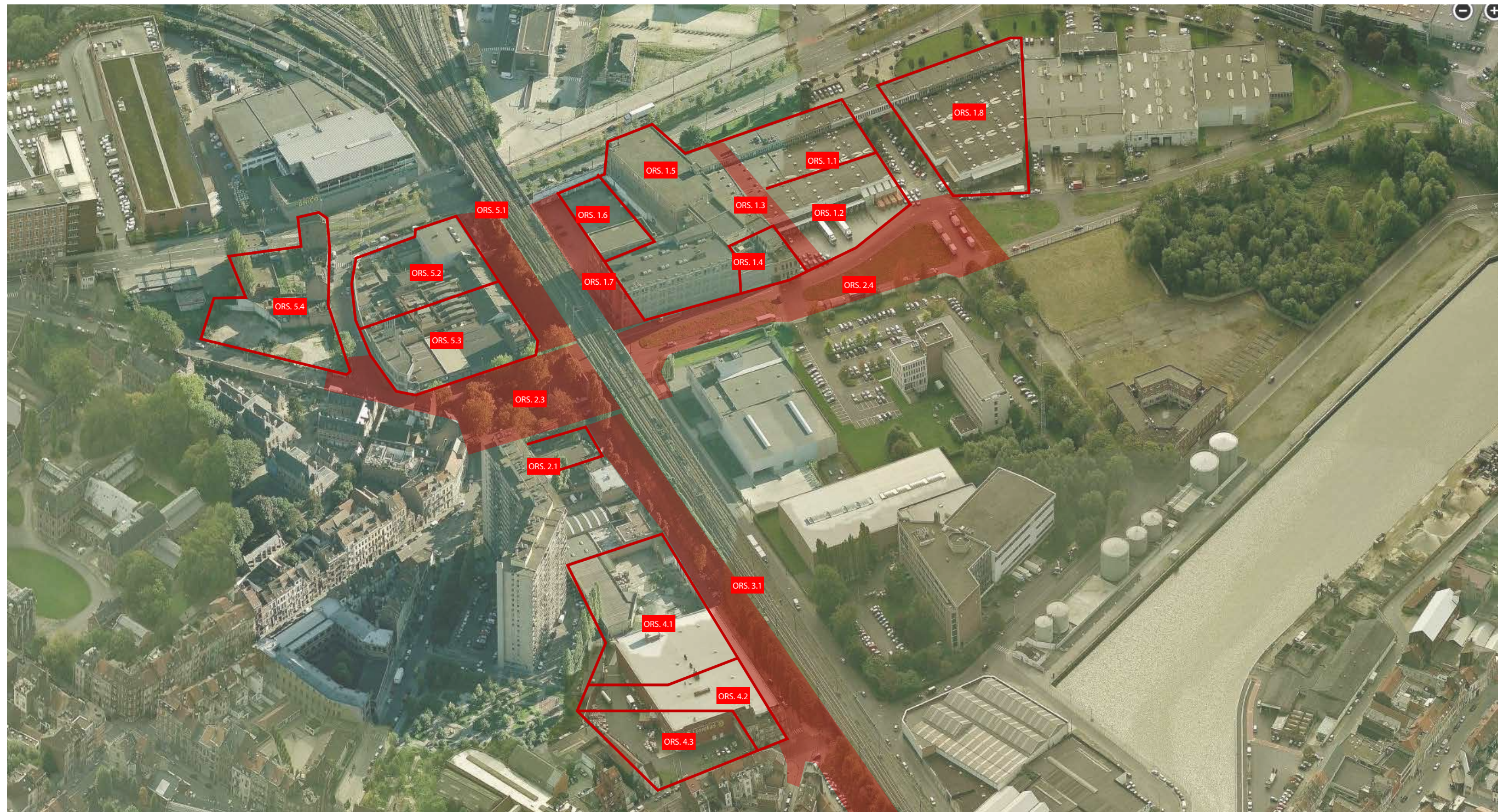
Het DBC'Grondels' wordt uitgevoerd volgens de basisprincipes van het DBC, met specifieke aanvullingen op het gebied van openbare ruimte en voorzieningen.

Op basis van de mogelijke aankopen en de con-

crete uitwerking van het project Biestebroeck, kan de perimeter van het project nog (sterk) variëren.

DWC 'Leonidas'

Het DWC 'Leonidas' is een reserveproject dat uitgevoerd wordt volgens de basisprincipes van het DBC, met specifieke aanvullingen voor de uitbreiding van het Grondelspark, met mogelijke participatie van het BIM.



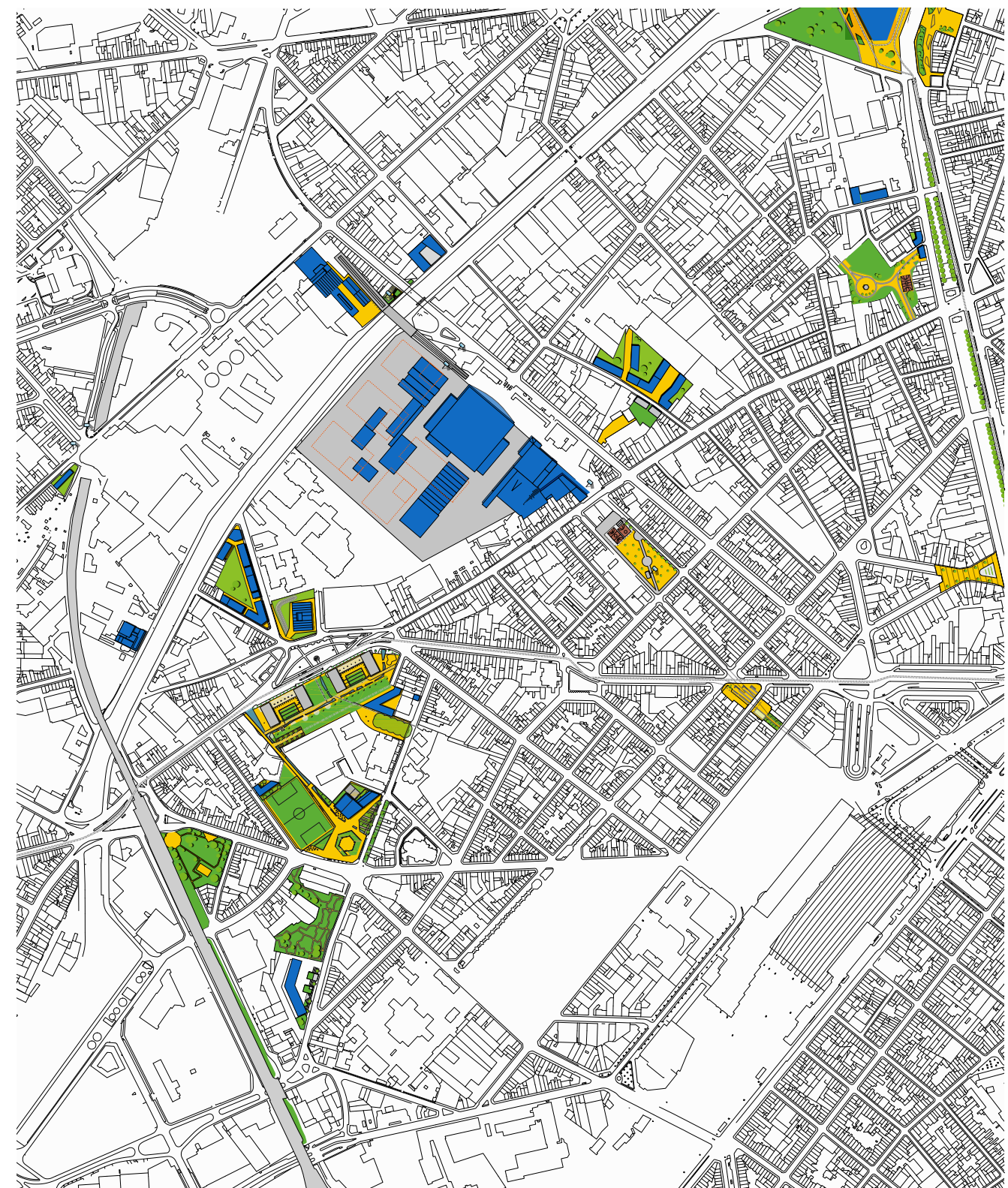
Synthese-elementen

- Kuregem: opportuniteiten
- Transportnetten
- Groen netwerk
- Balans van de beleidsmaatregelen en de financiële aspecten

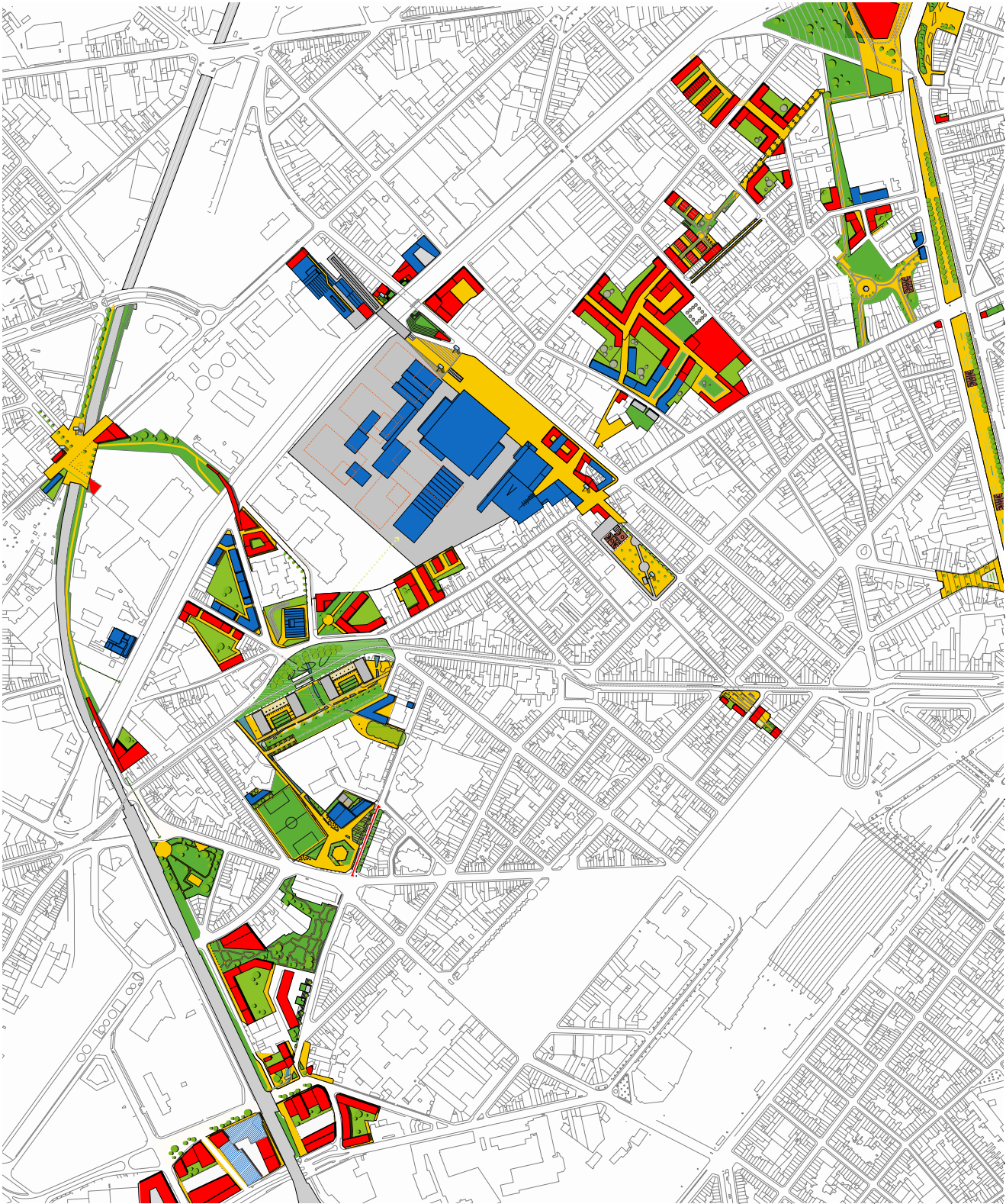
Deze twee kaarten geven weer hoe het ontwerp van het Operationeel Richtschema van Kuregem bestaat uit een waaier aan huidige mogelijkheden en projecten (die in meer of mindere mate uitgewerkt zijn) voor het creëren van verbindingen. Deze verbindingen streven naar meer coherentie en zijn vooral gericht op de openbare ruimte, zowel op het gebied van herinrichting als ontwikkeling. Vervolgens verbindt ze verschillende gebouwen, braakgronden of zelfs bouwblokken waarvoor gemengde beleidsmaatregelen voorzien zijn.

De kaart 'voor' bevat de verschillende openbare en privéprojecten die vandaag al gepland zijn (in blauw aangeduid op de kaart). Deze projecten kaderen in de dynamiek van projecten met een geïntegreerd concept, maar met een gebrek aan stedenbouwkundige coherentie.

De kaart 'na' houdt rekening met een combinatie tussen de bestaande projecten en nieuwe projecten (in rood aangeduid), die opgenomen zijn in het Operationeel Richtschema. Deze projecten hebben een stedenbouwkundig karakter en zijn gebaseerd op verbindingen, netwerken en ontsluiting.



Voor

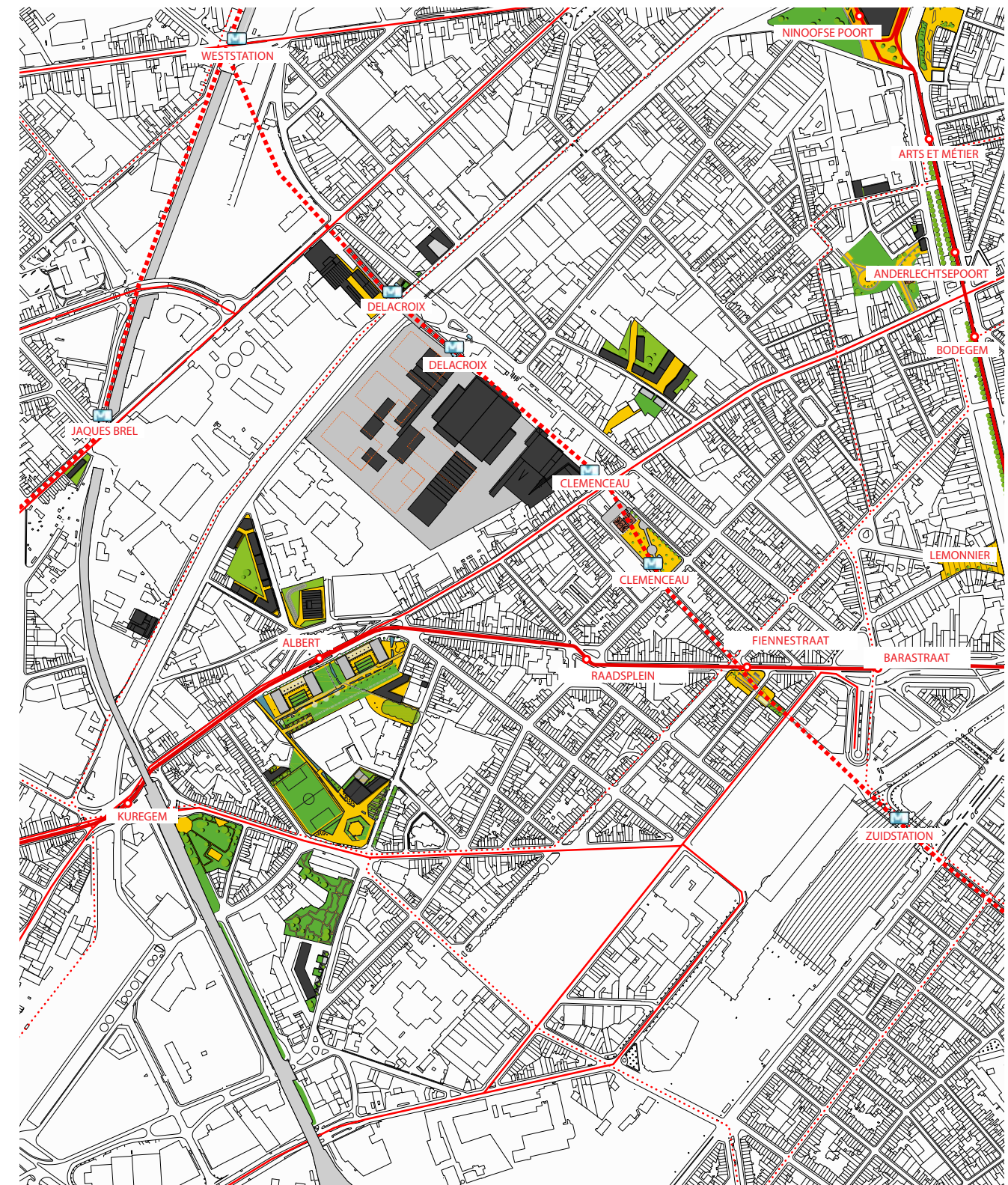


Na

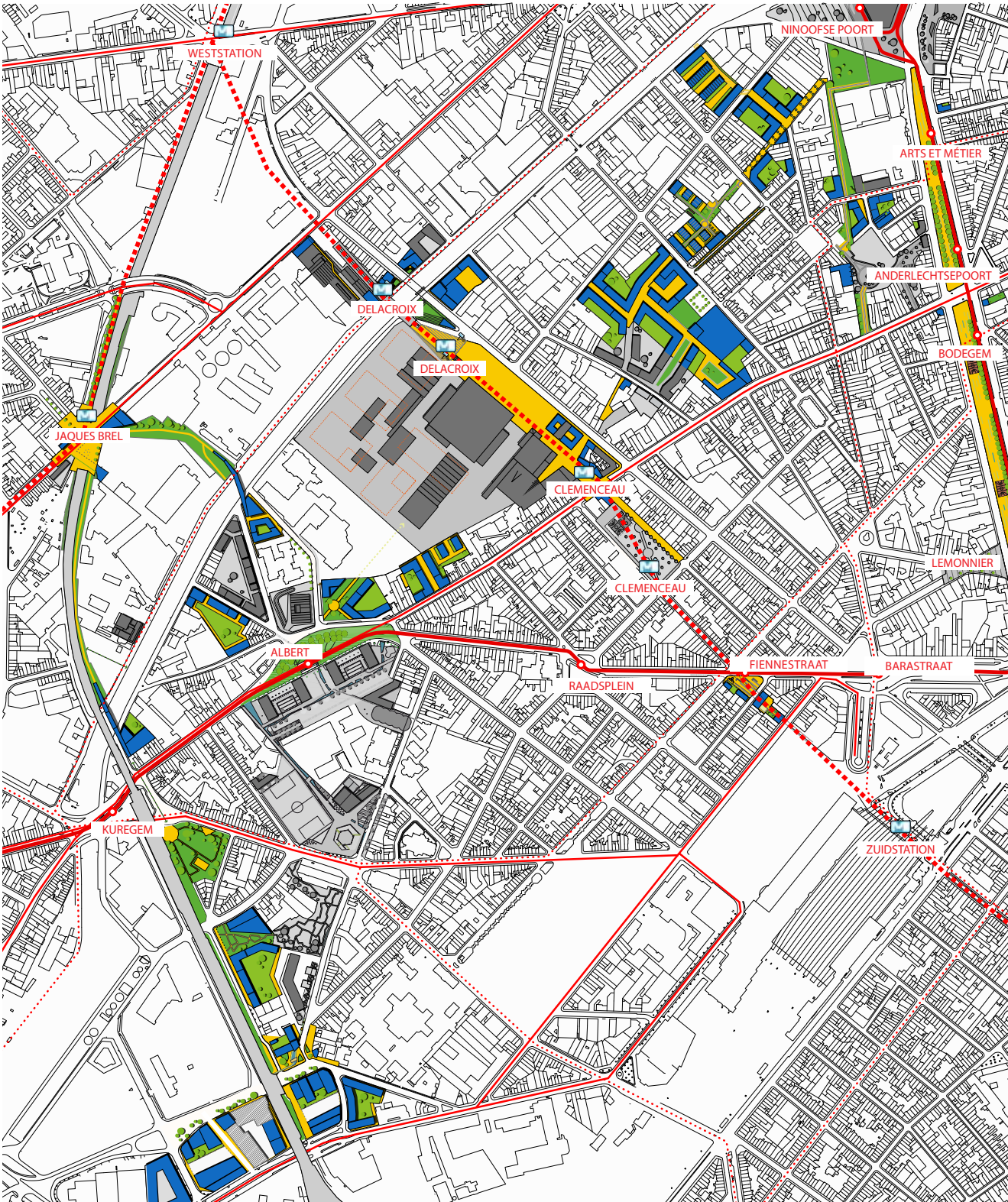
De voorstellen van het Operationeel Richtschema voorzien een zo goed als systematische interventie in de omgeving van de stopplaatsen (opgevalueerde openbare ruimten (met groen of mineraal karakter), gereconstitueerd stadsweefsel ...), zonder daarbij de huidige configuratie van het transportnet aan te passen. Daarna worden de verbindingen vanaf en naar de stopplaatsen duidelijker en bruikbaarder gemaakt en soms opnieuw uitgevonden. De rol van de fietsersbruggen boven het kanaal is vanuit dit oogpunt essentieel omdat de inwoners van Kuregem zo toegang krijgen tot het station Jacques Brel.

Het Operationeel Richtschema heeft als bedoeling het openbaar vervoer op verschillende plaatsen toegankelijker te maken:

- mezzo-project Poincaré-Dauw: de herinrichting van de Slachthuislaan/Poincarélaan om de verbindingen tussen Kuregem en de vijfhoek te verbeteren. Bovendien verbetert het project de toegang tot de verschillende stopplaatsen van tramlijn 51;
- mezzo-project Kleine Zenne: het nieuwe tracé van het groene netwerk op de voormalige bedding van de Zenne biedt een betere toegang tot het metrostation Clemenceau en de pool voor openbaar vervoer 'Ninoofse Poort' door de porositeit ten behoeve van de voetgangers te verhogen;
- mezzo-project Voorplein van de slachthuizen: het mezzo-project voorziet in een concentratie van de bebouwing aan deze lijn en biedt een betere toegang tot het metrostation Delacroix;
- mezzo-project Albert-Brel: de nieuwe verbinding boven het kanaal stimuleert de porositeit ten behoeve van de voetgangers en biedt de inwoners van Kuregem een betere toegang tot het metrostation Jacques Brel. Het biedt ook de mogelijkheid om de kwaliteit van het Albertplein, met tram/bushalte, aanzienlijk te verbeteren.
- mezzo-project Kuborn: deze verbinding vormt een hoogwaardige voetgangersverbinding tussen de beoogde woningen en het openbare vervoer op het Vanderveldesquare.



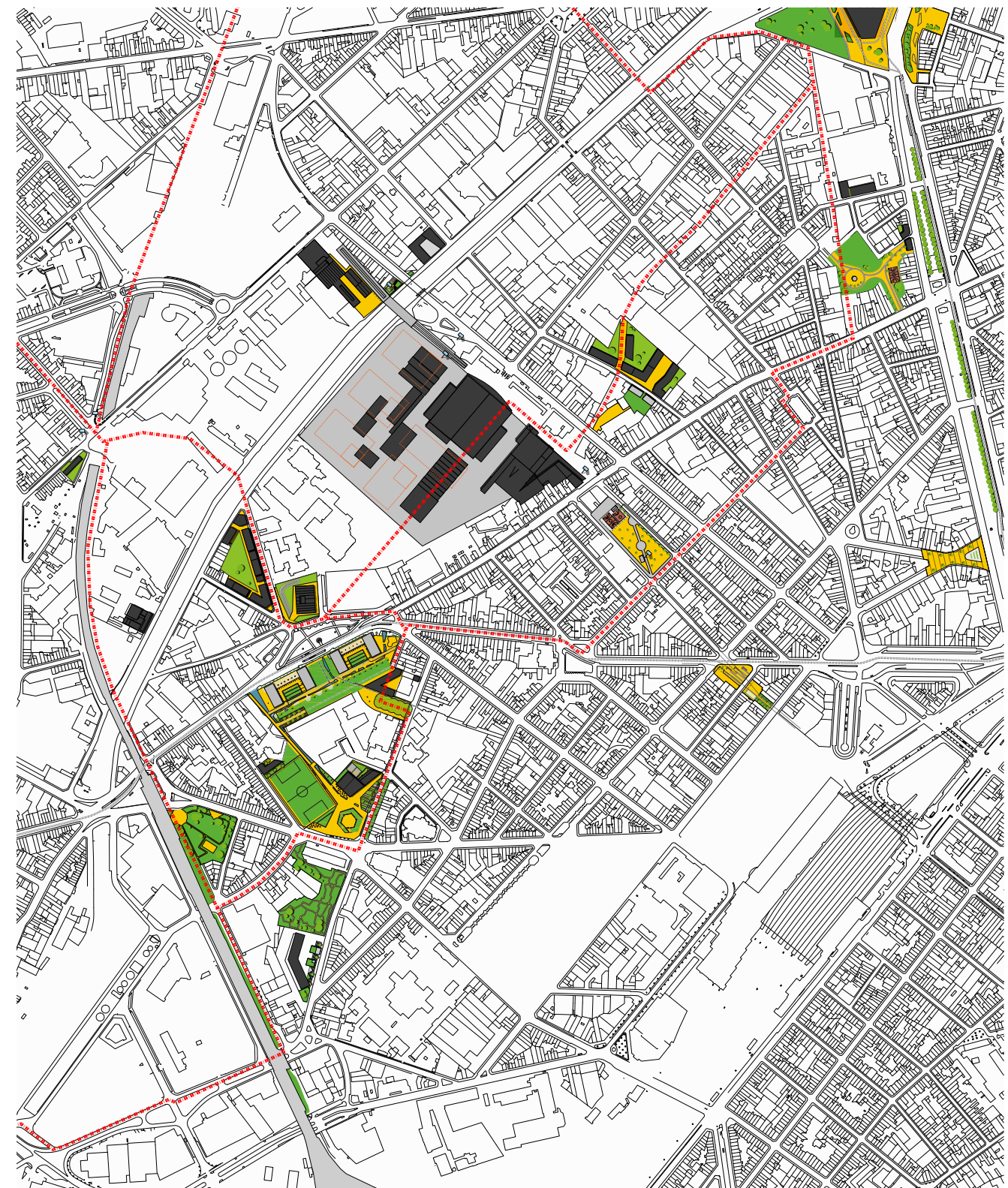
Voor



Na

Deze twee kaarten tonen de participatie van het Operationeel Richtschema in het groene netwerk van Leefmilieu Brussel. De uitvoering, die op grond van het stedenbouwkundige karakter van het project, gedragen wordt door de DSV en andere politieke actoren uit de sector, leidt tot een visie voor openbare ruimtes die aansluit op de sterke wil tot vernieuwing van het Richtplan. Er werden meerdere gevallen getest in het kader van het Operationeel Richtschema en de vorming van netwerken draagt bij tot de reconfiguratie van de megabouwblokken en een indirecte sociaaleconomische omwenteling. Zo werden meerdere segmenten van het netwerk geïntegreerd, waaronder:

- het tracé van de Kleine Zenne tussen de slachthuizen en de Ninoofse Poort;
- een groene verbinding tussen de Ninoofse Poort en de Bergensesteenweg langs de achterzijde van Arts et Métiers;
- de verhoging van de kwaliteit van de ecologische gang tussen de spoorwegbermen.



Voor



Na

