



**“ Duurzaam
Wijkcontract**

Maalbeek

Basisdossier **01** - augustus 2013

Opdrachtgever

DUURZAAM WIJKCONTRACT MAALBEEK

[Gemeente Elsene]
Dienst Stadsrenovatie
Viaductstraat, 133
1050 Elsene
België

Projectleider : Margot Van de Put
mvandeput@ixelles.irisnet.be
tel : 02.643.59.83

Algemene coördinatie : Daniel Van de Castele
Project team : Isabelle Legrain / Geoffrey Usé / Antonin Castel
Cédric Zeegers / Xavier Van der Kelen / Julie Paul / Anne-Françoise Pahaut



Studiebureaus

COORDINATOR

[ARTER sprl]
Architectuur, Stedenbouw en Landschap
Stoofstraat, 30
1000 Brussel
België

Projectleider : Sébastien Heuss
Project team : Sébastien Byl / Kévin Blacks / Alexis Claude
info@arter.be
tel : 02.513.77.95

ONDERAANNEMER

[ECORES sprl]
Duurzame ontwikkeling en Participatie
Edinburgstraat, 26
1050 Elsene
België

Projectleider : Cordelia Orfinger
Project team : Anne-sophie Ansenne / Kathleen De Smet
Sabine François / Bertrand Merckx / Elsa Franceschetto
info@ecores.eu
tel : 02.893.08.85

“

Diagnose”



Inhoudsopgave

FASE 01 - DIAGNOSE

01. SITUERING

- 01.1 Beschrijving van de studiezone
- 01.2 Eerste landschappelijke interpretatie
- 01.3 Statistische sectoren en monitoring
- 01.4 Rechtstoestand

02. HISTORIEK

- 02.1 Inleiding
- 02.2 De Maalbeekvallei omstreeks 1550
- 02.3 Van de 17de tot de 18de eeuw
- 02.4 In de 19de eeuw
- 02.5 Vanaf de 20ste eeuw

03. INVENTARIS VAN DE STADSVERNIEUWINGSOPERATIES

- 03.1 De wijkcontracten
- 03.2 Duurzame wijken
- 03.3 Grootstedenbeleid
- 03.4 EFRO
- 03.5 Richtschema van de Europese Wijk
- 03.6 Projecten op regionale schaal
- 03.7 Projecten op gemeentelijke schaal
- 03.8 Overige private projecten

04. HUISVESTING

- 04.1 Bevolkingsdichtheid
- 04.2 Statistische analyse
- 04.3 Toegang tot huisvesting
- 04.4 Toestand van de bebouwing
- 04.5 Publieke eigendommen
- 04.6 Vastgoeddynamiek
- 04.7 Vergunningsaanvragen

05. GRONDINNAME

- 05.1 GBP
- 05.2 Bestaande feitelijke toestand

06. LEEFOMGEVING

- 06.1 Openbare ruimte
- 06.2 Private groene ruimte
- 06.3 Articulaties en toe-eigening
- 06.4 Binnenterreinen van huizenblok
- 06.5 Openbare netheid
- 06.6 Staat van wegen en voetpaden
- 06.7 Erfgoed

07. BEVOLKING

- 07.1 Algemeen
- 07.2 Bevolkingsevolutie
- 07.3 Structuur per leeftijd
- 07.4 Nationaliteit
- 07.5 Gezinssamenstelling en grootte
- 07.6 Inkomens van de bevolking
- 07.7 Migraties
- 07.8 Demografische vooruitzichten
- 07.9 Conclusies

08. TEWERKSTELLING

- 08.1 Algemeen
- 08.2 Structuur van de tewerkstelling
- 08.3 Werkloosheid
- 08.4 Lokale initiatieven op het vlak van werkgelegenheid en aanwezigheid van socio-economische projecten
- 08.5 Conclusies

09. SOCIO-ECONOMISCHE INFRASTRUCTUUR

- 09.1 Algemeen
- 09.2 Handelszaken
- 09.3 Ondernemingen
- 09.4 Kantoren
- 09.5 Voorzieningen
- 09.6 Conclusies

10. MOBILITEIT

- 10.1 Inleiding
- 10.2 Hiërarchie en statuut van de wegen
- 10.3 Auto's
- 10.4 Zachte modi
- 10.5 Openbaar vervoer
- 10.6 Bestudeerde scenario's

11. MILIEU & GEZONDHEID

- 11.1 Water
- 11.2 Energie
- 11.3 Materialen
- 11.4 Afvalbeheers
- 11.5 Diverse vormen van pollutie
- 11.6 Voeding

12. PARTICIPATIEVE DYNAMIEK

- 12.1 Algemeen
- 12.2 Strategie van het participatieve proces
- 12.3 Tijdslijn van de studiefase van het Wijkcontract
- 12.4 Communicatie en informatie
- 12.5 Diagnose
- 12.6 Visie en actieprioriteiten

13. SOCIAAL KLIMAAT

- 13.1 Algemeen
- 13.2 Identiteit
- 13.3 Verstandhouding tussen de gemeenschappen
- 13.4 Onveiligheidsgevoel op bepaalde publieke plekken
- 13.5 Zachte modi en verkeersveiligheid
- 13.6 Bijdrage van de inrichtingen aan het genoeg van het openbaar leven
- 13.7 Actoren die de sociale cohesie van de wijk versterken
- 13.8 Gevoel van verwaarlozing in sommige straten

01.3 STATISTISCHE SECTOREN EN MONITORING

De studiezone strekt zich uit over zes statistische sectoren, bepaald door het NIS (Nationaal Instituut voor de Statistiek): Blyckaerts (A01), Museum (A02), Flageyplein (A101), Werystraat (A111) en Graystraat (A52) op het grondgebied van de gemeente Elsene en Maalbeek (A031) op het grondgebied van de gemeente Etterbeek.

Aangezien de informatie per statistische sector zich over het algemeen beperkt tot de gegevens van de volkstelling van 2001, maken we in deze fase van de diagnose eveneens gebruik van de recentere gegevens van de Wijkmonitoring en het BISA. De in de studieperimeter opgenomen wijken van deze Monitoring zijn Flagey-Malibran (37) en Jourdan (34).



• Kaart 02: statistische sectoren en wijken
bron: kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 © & Wijkmonitoring

01.4 RECHTSTOESTAND

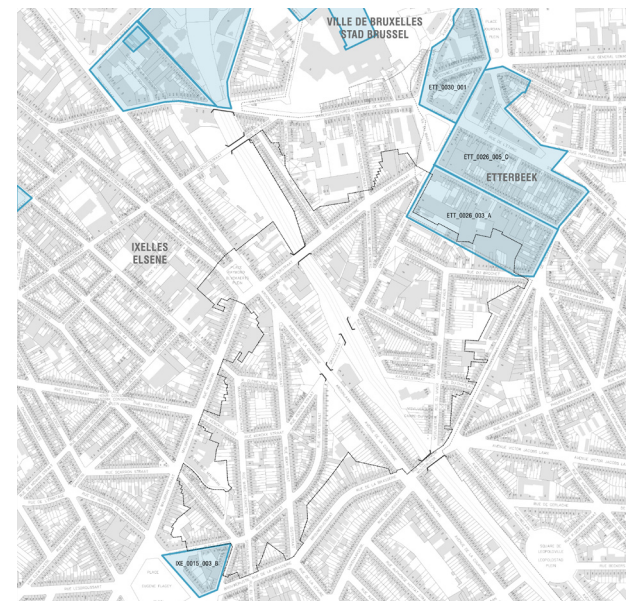
In het uiterste zuiden van de studiezone merken we de aanwezigheid van een in maart 2006 goedgekeurd BBP Blok 116 (Damstraat, Zwanenstraat en Flageyplein) op. In het noorden van de studiezone (net buiten de perimeter van het DWC) treffen we twee vrij oude BBP's aan, nl. ETT_0030_001 en ETT_0026_003_A die respectievelijk goedgekeurd werden in juli 1983 en in mei 1984. En ten westen van de Forte dei Marmisquare, ter hoogte van de Vijverstraat, valt er ten slotte nog een laatste BBP te vermelden, met name ETT_0026_005_C, dat in oktober 2003 werd bekrachtigd.

Interessant om weten is verder dat voormeld BBP ETT_0026_003_A ter hoogte van de huidige Colruyt in de Graystraat en de Morgenlandstraat een bouwdiepte van maximum 15 meter vermeldt (voor huisvesting) ten opzichte van de rooilijn. In het kader van zijn uitbreidingsproject op deze plaats realiseerde Colruyt bijgevolg een bouwlijn van 41 wooneenheden langs de Graystraat over voormelde diepte van 15 m tot aan de gemeentegrens tussen Etterbeek en Elsene (ter hoogte van de collectieve tuin van de doodlopende Mussenstraat).

Qua beschermde monumenten dienen we het gemeentelijk zwembad van Elsene (Zwemkunststraat) te vermelden, dat in september 2007 werd beschermd, het Huis van de Radio (het voormalige NIR op het Flageyplein) dat in april 1994 werd beschermd, het Koninklijk Belgisch Instituut voor Natuurwetenschappen dat in januari 1997 werd beschermd, alsook het Mundaneum en het Solvay Instituut die beide in het Leopoldpark gelegen zijn en die in augustus 1998 werden beschermd. Daarnaast hebben we nog het Oeuvre du Calvaire, inclusief tuin en lanen, dat sinds april 1999 als landschap is beschermd, en de Vijvers van Elsene, het Viaductpark en de Marmisquare die in de erfgoedinventaris zijn opgenomen.

De hele perimeter bevindt zich bovendien in een RVOHR (ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de renovatie).

Voorts zijn er nog drie zones met archeologisch potentieel, nl. de omgeving van het Flageyplein, de huizenblokken langs de oostelijke zijde van de Brouwerijstraat (site van de Zwaenberg) en de omgeving van het Jourdanplein (Maalbeekvallei, molen van Eggevoorde en oude boerderijen en herbergen).



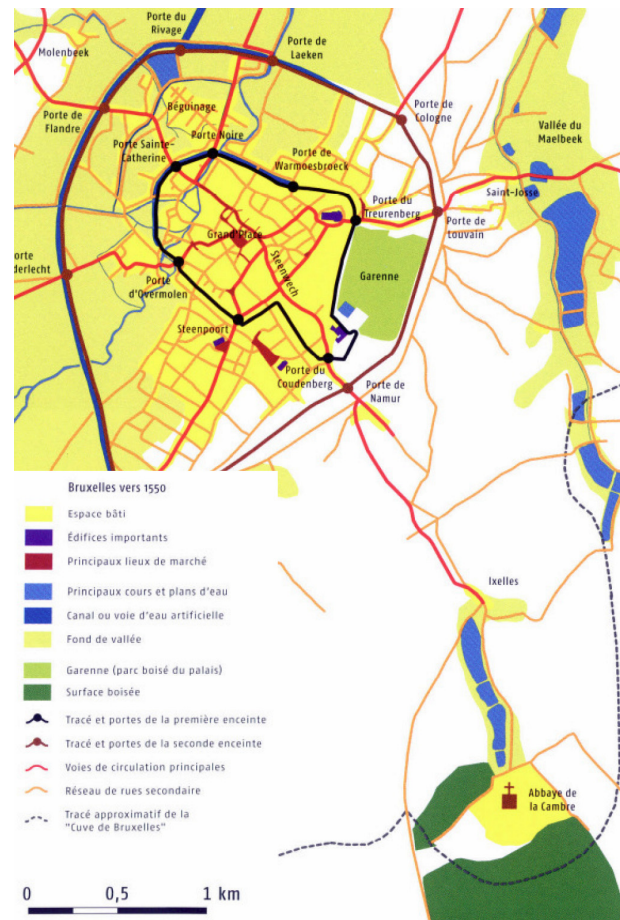
• Kaart 03: perimeter van de BBP (bijzondere bestemmingsplannen)
bron : kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 ©

Op het niveau van het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) kunnen we voor het overige wijzen op de overwegende aanwezigheid van gemengde gebieden (met een gering tot sterk gemengd karakter), enkele gebieden voor uitrustingen van openbaar nut, twee handelskernen rond het Flagey- en het Jourdanplein, en de superpositie van een GCHEWS (gebied van culturele, historische, esthetische waarde en/of voor stadsverfraaiing) ter hoogte van het Flagey- en het Jourdanplein, de Brouwerijstraat en de as Troon-Kroon. Tot slot bevat de studiezone maar weinig plekken met een bestemming als groene ruimte (Gray-Kroontuin, Marmisquare, Leopoldpark, Vijvers van Elsene en Viaductpark).

02 Historiek

02.1 INLEIDING

Het hoofdstuk gewijd aan de historiek van de studiezone is zowel wat de evolutie van de bebouwing betreft als met betrekking tot de ontwikkeling van de verschillende inrichtingen gebaseerd op enerzijds het diagnoserapport van het WC Scepter dat eind 2009 door de kantoren TV Artgineering en Urban Platform samen werd opgesteld, en anderzijds op verschillende werken over de evolutie van Brussel die in de bibliografie worden vermeld.



• Brussel omstreeks 1550

bron: uittreksel uit de publicatie Gedeelde ruimten - Betwiste ruimten / BROH

02.2 DE MAALBEEKVALLEI OMSTREEKS 1550

Tegen het einde van de middeleeuwen wordt het Brusselse landschap voornamelijk gekenmerkt door het bestaan van een middeleeuwse bebouwingkern in de Zennevallei die zich rond de Grote Markt ontwikkelt, alsook door de opeenvolging van twee versterkte ringmuren met verschillende poorten vanwaar er verbindingswegen naar de naburige dorpen vertrekken. De Naamse Poort geeft daarbij het uiterste zuidoosten van deze kern aan en het is ook van hieruit dat de Elsensesteenweg in de richting van de Abdij Ter Kameren vertrekt. Verder is er rond het huidige Flageyplein op dat ogenblik eveneens al sprake van een Elsense kern die aan de Vijvers van Elsense grenst.

De vallei van de Maalbeek, een kleine rivier (van 2 m breed) die in de Zenne uitmondt, geldt intussen als de voornaamste waterbron van Brussel. Zijn bijzondere karakter berust op de creatie van een vijftigtal vijvers die als waterreservoirs fungeren en die al te grote overstromingen helpen voorkomen.

02.3 VAN DE 17de TOT DE 18de EEUW

Vanaf de 17de eeuw ontwikkelt het centrum van Elsense zich volgens een dicht, smal en veeleer onregelmatig stramien. Een fenomeen dat onder meer in de hand gewerkt wordt door de brouwnijverheid waarvan de brouwerswijk vandaag nog een stille getuige vormt.

In de 18de eeuw komt de uitbreiding van Brussel vervolgens in een stroomversnelling terecht en de afbraak van de Naamse Poort in 1785 maakt een verdere verspreiding van de stad buiten de tweede ringmuur mogelijk. Diezelfde verspreiding leidt daarbij al snel tot een versmelting van de drie gehuchten (Elsene-onder-Brussel, Elsense-Burggraaf en de heerlijkheid van Boondaal) tot één enkele gemeente in 1975, met name de gemeente Elsense.

“de Maalbeek,
dat is een
heel verhaal...”

BEWONER - ZWEMBADSTRAAT

02.4 IN DE 19de EEUW

Tijdens de eerste helft van de 19de eeuw verkavelen de grondbezitters de percelen langs de Elsense- en de Waversesteenweg. Bij gebrek aan een echte overkoepelende visie verloopt de verstedelijking op dat ogenblik voornamelijk spontaan en organisch in sterk contrast tot het dambordpatroon van de aristocratische Luxemburgwijk. Het is ook vóór 1850 dat de lanen (1833) en de as Troon-Blyckaerts (1845) ontstaan.

De voortdurende uitbreiding van de stad zag zich evenwel al snel geconfronteerd met de behoefte om de Maalbeekvallei bouwrijp te maken. In 1861 wordt dan ook het plan opgevat om de grote Elsense assen te reconstrueren (Victor Besme), waarbij tevens een geleidelijke drooglegging van de vijvers, een impermeabilisering van de bodem en omvangrijke nivelleringswerken werden voorzien met het oog op het doortrekken van de grote assen (zonder al te veel acht te slaan op de bestaande topografie). Dat leidde tevens tot de realisatie van een eerste hoofdriool langs de Maalbeek, die echter al snel ontoereikend zal blijken.

In 1862 zorgen de doortocht van de Kroonlaan en de realisatie van de spoorweg boven de Graystraat voor een aanzienlijke verandering van het landschap van de Maalbeekvallei door de verschijning van twee bruggen. In 1865 wordt er vervolgens begonnen met de drooglegging van het Flageyplein en wordt de Malibransstraat aangelegd om Flagey met Blyckaerts te verbinden.

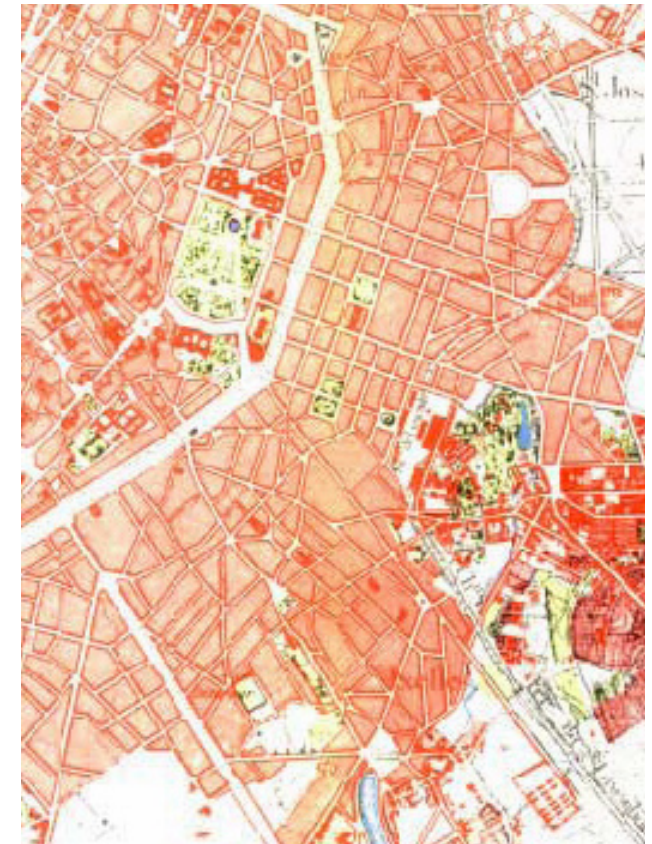
Het voornemen om uiteindelijk de hele wijk droog te leggen, wordt daarna verder doorgezet door de kanalisering van de Maalbeek in 1875 (realisatie van een hoofdpijp onder het Jourdanplein). De sterke impermeabilisering van de wijk en de geleidelijke eliminatie van de vijvers van de Maalbeekvallei leiden uiteindelijk tot aanzienlijke overstromingsproblemen (o.a. ter hoogte van de Graystraat in 1890) als gevolg van de verzadiging van de collectoren.



• **Uitbreiding van Brussel in 1858**
bron: uittreksel van de kaart van Vandermaelen in 1858



• **Overstroming van de Graystraat in 1890**
bron: uittreksel uit de publicatie Gedeelde ruimten - Betwiste ruimten / BROH



• **Uitbreiding van Brussel in 1930**
bron: uittreksel van de kaart van het Militair Cartografisch Instituut in 1930

“wij zitten in een wat vergeten hoek van Elsene...”

BEWONERS - SNOEKSTRAAT

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

02.5 VANAF DE 20STE EEUW

De verstedelijking van Elsene zet zich daarna voornamelijk door rond het Ter Kamerenbos, het Leopoldpark en de Maria-Louizasquare. Van de vijvers van de Maalbeekvallei blijven er op dat ogenblik nog maar zes over.

Rond 1930 begint ook het openbaar vervoernetwerk zich aanzienlijk te ontwikkelen met name met de doortocht van de streektram in de Graystraat om de Flageypool met de gemeente Schaarbeek te verbinden.

De tweede helft van de 20ste eeuw wordt voorts gekenmerkt door de ‘alles voor de auto’-evolutie. Het wegen- en snelwegennet breidt zich uit en vertakt zich sterk ten koste van het tramnet dat baan dient te ruimen voor de personenwagens. Tussen 1971 en 1973 zijn er zelfs plannen voor de aanleg van heuse stadssnelwegen in de hoofdstad, met name ter hoogte van de Graystraat (‘Agglo’-project).

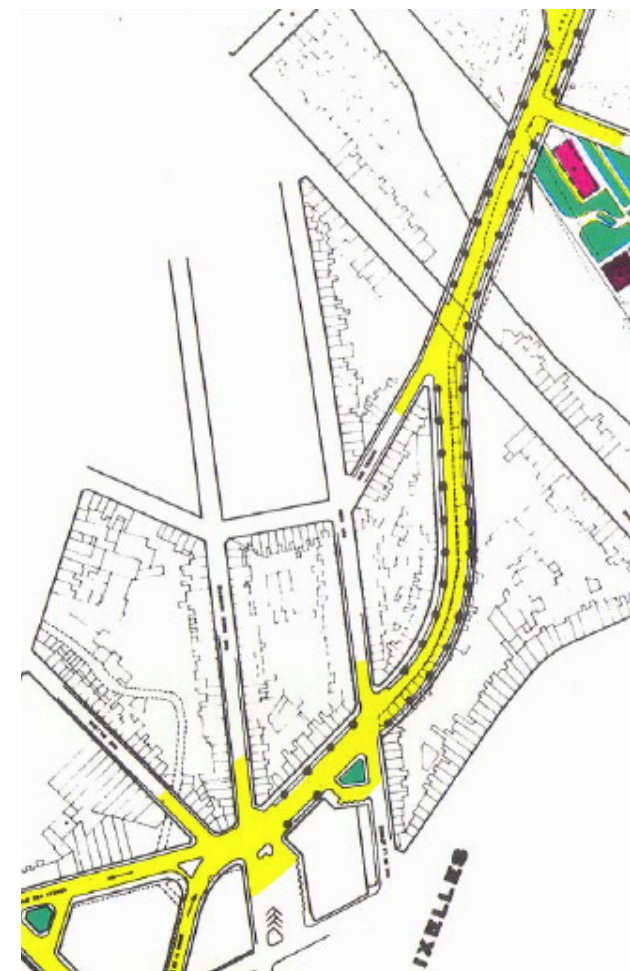
In het rapport van het WC Scepter wordt ter zake terecht het volgende gepreciseerd: *“Deze periode wordt ook gekenmerkt door de stadvlucht naar de periferie. De belangrijkste investeringen die worden gedaan om Brussel meer toegankelijk te maken voor de auto, versnellen de kwaliteitsvermindering van het stadscentrum welke zich steeds meer richt op werkgelegenheid en steeds minder op huisvesting. Elsene heeft ook te lijden onder deze exodus: de bevolking, met een constante groei sinds 1834, vermindert vanaf de jaren ‘60 (94.046 inwoners in 1960) tot ongeveer de jaren ‘90 (72.815 inwoners in 1990) om vervolgens voor een periode van tien jaar te stagneren en opnieuw te groeien tot op de dag van vandaag”*.

Tegen het einde van de jaren ‘80 zorgt de bouw van de Luxemburgesplanade (Leopoldruimte) boven de spoorwegen in de Europese wijk voor een sterke uitbreiding van de tertiaire sector, de komst van tal van instellingen en een sterke vastgoedspeculatie op het vlak van huisvesting.

In het begin van de jaren ‘90 volgt dan de bouw van een spaarbekken (10.000 m³) onder het kruispunt van de Belliardstraat en de Etterbeekse Steenweg.

Eveneens vanaf 2007 resulteert de renovatie van het Flageyplein in de creatie van een spaarbekken (30.000 m³), een ondergrondse parking en een erg open en multimodale openbare ruimte.

Tot slot worden er in de eerste helft van 2013 door Vivaqua nog nieuwe herstellings- en afdichtingswerken verricht aan de Maalbeekcollector in de Graystraat en andere werken om huizen aan te sluiten op de laterale collectoren worden eveneens door Vivaqua voorzien.



• Oplossing in verband met het stadssnelwegproject ter hoogte van de Graystraat
bron: uittreksel van de prenten van het 'Agglo'-project in 1973



• Staat van Brussel in 2013 - luchtfoto van de perimeter
bron: uittreksel van de fotomozaïeken 2013 - Google Maps ©



• Herstelingswerken aan de riolering in de Graystraat
bron: foto Arter - maart 2013

“ja, de
wijkcontracten, dat
kennen we wel...”

WIJKCOMMISSIE LEDEN SAMEN

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

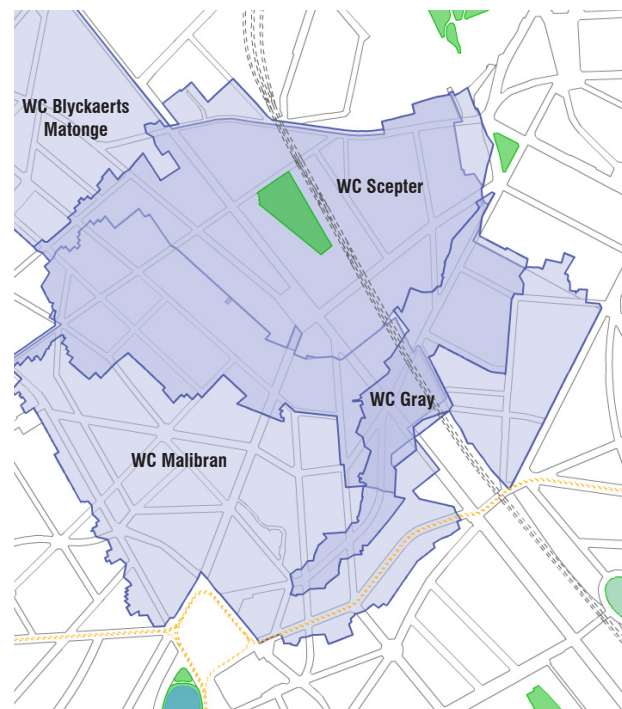
03 Inventaris van de stadsvernieuwingsoperaties

03.1 DE WIJKCONTRACTEN

In 20 jaar tijd werden er voor de gemeente Elsene vier wijkcontracten afgesloten, die elkaar in tijd en ruimte opvolgden vanuit een streven naar continuïteit en wederopleving van het hele grondgebied tussen de Vijvers van Elsene en de Europese wijk:

- Gray 1995-1998
- Blyckaerts-Matonge 2003-2006
- Malibrán 2005-2008
- Scepter 2010-2013

Het huidige wijkcontract zet het reeds voltooide werk verder en voegt een duurzaam perspectief toe aan de herkwalificatie van de Gray-as en de valorisatie van de verbindingen met de Troon/Kroon-as.



• Perimeters van de vorige wijkcontracten
bron: Wijkcontracten - uittreksel van Brugis 2013 ©

03.1.1 WC GRAY 1995-1998

Het eerste Wijkcontract van Elsene was volledig gefocust op de Graystraat en bestond in hoofdzaak uit een renovatie van de bebouwing die sterk was aangetast door de grote overstromingsproblemen in de Graystraat, de creatie van sociale woningen en een complex van kunstenaarsateliers, gekoppeld aan een polyvalente zaal, evenals de inrichting van diverse openbare ruimten (gewelf van de Kroonbrug, stadsmeubilair, herstel van de wegen, ...). Het contract was goed voor een totaalbudget van 7,5 miljoen euro.

Gerealiseerde operaties:

Renovatie van de woningen te Graystraat 116 tot 120 (luik A1/1) in kunstenaarsateliers

Heropbouw van de woningen te Graystraat 116 tot 120 (luik A1/2) tot 3 eengezinswoningen op een binnenterrein van huizenblok

Renovatie van verschillende woongebouwen op het nummer 4, 6, 10, 14, 16, 26 en 32 van de Snoekstraat (luik A3/2)

Renovatie van een complex woongebouwen te Graystraat 162 tot 168 (luik B2)

Renovatie van een alleenstaand gebouw te Zwemkunststraat 5

Inrichting van lokalen als informatiecentrum te Graystraat 262

Renovatie van een gebouwencomplex te Graystraat 266 tot 268

Renovatie van een gebouwencomplex te Graystraat 296, 298, 300 en 302 (luik D1/4)

Renovatie van een alleenstaand pand te Graystraat 308 (luik D1/5)

Verbetering van de verbinding tussen beide wijken en de Graystraat langs beide kanten van de 2 bruggen via een project ter verlichting van het gewelf (luik E2)

Herstel van de voetpaden en de weg van de Tweebruggenstraat en de Zwemkunststraat ter hoogte van het kruispunt met de Graystraat (luik E3)

03.1.2 WC BLYCKAERTS-MATONGE 2003-2006

Dit tweede WC spitte zich toe op de perimeter gelegen tussen het Blyckaertsplein en de Naamse Poort, rond de Elsense- en de Waversesteenweg. Vanuit een verlangen om de verpaupering van de wijk en de toename van het onveiligheidsgevoel tegen te gaan, was het programma van het WC gewijd aan het nieuw leven inblazen van de buurt, het aantrekkelijker maken van de wijk en de ontwikkeling ter plaatse van een sociaal luik dat voorrang gaf aan de socioprofessionele integratie van de meest kansarmen. Daarnaast werden ook tal van uitrustingen van collectief belang gerealiseerd. Het totale budget van het WC bedroeg 12,4 miljoen euro (waarvan 6,2 miljoen afkomstig was van het Gewest, 3,1 miljoen van Beliris en 2,8 miljoen van de gemeente).

Gerealiseerde operaties:

Aankoop en renovatie van gebouwen, gedeeltelijke opruiming van de bijgebouwen. Realisatie van 5 woningen met een sociaal karakter te Scepterstraat 17-19 (luik 1.1)

Renovatie van het gebouw te Vandenbroeckstraat 12 met het oog op de realisatie van 2 woningen met een sociaal karakter (luik 1.2)

Creatie van 16 woningen (12 sociale en 4 vrije) te Waversesteenweg 36-40 (luik 1.15)

Aankoop door de gemeente en verkoop aan een publieke of private operator tegen een prijs onder de reële waarde met de verplichting om conventionele woningen te realiseren te Waversesteenweg 157 tot 165, 182, 184 en 190 (luik 2.1)

Renovatie van de gemeenschappelijke delen van de Matongégalerij (vloeren, steunpilaren tussen vitrines en bovenbedekking, elektrische verlichting) na opstelling van een erfpachtvereenkomst met de mede-eigendom (luik 4.1)

Studie naar de aanleg van de kruispunten Viaductstraat/Troonstaat, Waversesteenweg/Troonstraat, Waversesteenweg/Goffartstraat, Waversesteenweg/Solvaystraat en Waversesteenweg/Tulpstraat-LIDL (luik 4.3)

Projecten van de FOD MV (luik 4):

Aanleg van de Chatellaillon Plagesquare en delen van de Sans-Soucistraat, de Kribbestraat, de Raadstraat, het 'Tulpplein', de Tulpstraat (tussen het plein en de Waversesteenweg), de Lang Levenstraat
Aanleg van de Londenstraat en het Londenplein
Aanleg van de Jennerstraat
Aanleg van het Viaductpark + doorsteek vanaf Scepter (NMBS)

Aankoop en renovatie van het gebouw te Viaductstraat 133 als zetel van verschillende sociale projecten (luik 5.9)

Creatie van een 'Théâtre Molière'-infrastructuur te Bolwerksquare 3 (luik 5.10)

Socioprofessionele en socioculturele projecten (luik 5):

Info over premies, gezondheid & huisvesting, SVK-prospectie door Habitat & Rénovation vzw
Informatieacties over het Wijkcontract via permanenties
Gevelverfraaiingswerken door de vzw Plaatselijke Opdracht
Onderhoud en bewaking van parken en openbare ruimten door Plaatselijke Opdracht
Sociocultureel platform (inventarisering en ondersteuning van plaatselijke initiatieven)
Matongé-project (PMS-begeleiding)
De vzw Maître Mot (alfabetisering van volwassenen via informaticaproject)

03.1.3 WC MALIBRAN 2005-2008

Het actieterrein van dit derde WC wordt afgebakend door de Malibranstraat, de Vergniesstraat, het Hendrik Conscienceplein, de Brouwerijstraat en het Huizenblok Zwanen-Dam. De perimeter omvat een veeleer verwaarloosde bebouwing en een jonge bevolking die te kampen heeft met socio-economische moeilijkheden. Het WC maakte met name de ontwikkeling van een Wijkhuis, een openbare tuin die de Graystraat met de Kroonlaan verbindt en tal van sociale woningen mogelijk en was goed voor een totaal budget van 10,4 miljoen euro (waarvan 6,2 miljoen afkomstig was van het Gewest, 3,1 miljoen van Beliris en 1 miljoen van de gemeente). Doorheen dit WC treffen we voorts het verlangen aan om braakliggende terreinen te valoriseren, om oog te hebben voor energieprestaties bij het optrekken van nieuwe gebouwen en om een begin van alternatief regenwaterbeheer voor te stellen.



• Bijeenkomst van de Wijkcommissie in het Wijkhuis Malibran
bron: foto Árter - mei 2013

Gerealiseerde operaties:

Creatie van 14 woningen en integratie van het programma van het dagcentrum 'Sanatia' te Dijkstraat 10-22 en Zwanenstraat 9-25 (luik 1) - project bekroond tot 'Voorbeeldgebouw' in 2007

Bouw van een Wijkhuis te Dijkstraat 10-22 en Zwanenstraat 9-25 (luik 5a) - project bekroond tot 'Voorbeeldgebouw' in 2007

“ze wilden kerselaars planten...”

BENOIT POELVOORDE

Creatie van 12 woningen te Brouwerijstraat 21-23 (luik 1) - project bekroond tot 'Voorbeeldgebouw' in 2008

Creatie van twee woningen op de verdiepingen en een voorziening op de begane grond te Malibranstraat 84 (luik 1 en 5)

Renovatie van een alleenstaand gebouw met opruiming van het binnenterrein voor de creatie van 2 woningen te Sans-Soucistraat 49 (luik 1)

Grondige renovatie van de voetpaden en parkeer- en leveringszones van de Malibranstraat (luik 4)

Grondige renovatie van de voetpaden (van gevel tot gevel) en het wegdek van de Vergniesstraat (luik 4)

Aanleg van de groene ruimte Gray-Kroon (luik 4)

Inrichting van het braakliggende terrein onderaan de Korte Malibranstraat (luik 4)

Socioprofessionele en socioculturele projecten (luik 5):
Oprichting van de Cel Huisvesting door de Cel WC
Lancering van het Project Informatie door de Cel WC
Espace Ixellois (huiswerkschool) en Espace Couleurs Femmes in het Wijkhuis
Erfgoedproject (inventarisering van het erfgoed in de wijk)
Project Méridiennes Bleues (denkoefening over waterbeheer)
Socioprofessionele integratie door de vzw Plaatselijke Opdracht
Videoproject (uitwerking van workshops onder begeleiding van professionele filmmakers voor het maken van kleine films over de wijk)

03.1.4 WC SCEPTER 2010-2013

Dit vierde WC situeert zich op het snijvlak van de vorige wijkcontracten en richt zich op de omgeving van de Scepterstraat. In een heterogene en gefragmenteerde perimeter waarvan een deel gekenmerkt wordt door een groot aantal sociale woningen, streeft het WC Scepter een versterking van het groene en blauwe netwerk rondom de spoorweg en in de Maalbeekvallei na. Verder wil het ook een bijdrage leveren aan de uitvoering van het richtschema van de Europese wijk.

Vandaag streeft het WC de vooropgestelde doelstellingen op het vlak van stadsvernieuwing verder na, zoals het 'Emergence XL'-project en zorgt het tegelijkertijd voor een herkwalificatie van verschillende gemeentelijke goederen op basis van een algemeen budget van 14,8 miljoen euro (waarvan 10,9 afkomstig is van het Gewest, 2,7 van Beliris en 1,2 van de gemeente).

Gerealiseerde en/of lopende operaties:

Renovatie van Viaductstraat 118-122 voor de creatie van 5 sociale woningen op de verdiepingen en een eenvoudige polyvalente culturele ruimte (verspreiding en realisatie van moderne artistieke producties) in het kader van een partnerschap met de Franse Gemeenschapscommissie (luik 5a)

Inrichting van het project Emergence XL op de gelijkvloerse verdieping te Scepterstraat 13-19 met het oog op de ontwikkeling van een begeleidingsstructuur voor jongeren zonder baan, gebaseerd op sport en jobcoaching (luik 5a)

Reconversie van een deel van de oude gemeentelijke opslagplaatsen te Snoekstraat 56-64 en 74 in een gemengd geheel van 11 woningen met een sociaal karakter, een crèche en een collectieve tuin (luiken 1, 4 en 5a)

Landschappelijke inrichtingen, landschappelijke valorisatie en creatie van een gelijkvloerse ruimte ter hoogte van de Tweebruggenstraat en de Handwerkersstraat (luik 4.3b en 4.3c)

Gedeeltelijke renovatie en uitbreiding van de huiswerkschool te Visvijverstraat 60 (luik 5a)

Tussenkomen op het Blyckaertsplein (luik 4)

Creatie van een groene wandeling die het Viaductpark met de Graystraat verbindt door de ontwikkeling van een voetgangersbrug over de taluds van de spoorweg (luik 4)

Bouw van 30 woningen met een sociaal karakter, een kookatelier, een parking op een binnenterrein van huizenblok en een collectieve tuin voor privaat gebruik te Sans-Soucistraat 120-122 (luik 1, 4 en 5a). Voor de realisatie van deze operatie werd geopteerd voor een partnerschap met het Woningfonds.



• 3D-simulatie van de werken met betrekking tot de herinrichting van het Blyckaertsplein in het kader van het WC Scepter
bron: uittreksel van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning WC Scepter - Beliris / Gewest / Gemeente Elsene - Bureaus Ney en MSA ©

03.2 DUURZAME WIJKEN

In 2013 begeleidt Leefmilieu Brussel via de projectoproep 'Duurzame Burgerwijken' voor het vijfde jaar op rij bewoners en gebruikers die zich verbinden tot een dynamiek van projecten gekoppeld aan milieu- en stadskwesties op wijkniveau. De verschillende binnenterreinen van huizenblokken rond het Flageyplein werden in 2008-2009 al opgenomen in het duurzame wijkprogramma van Duurzaam XL.

"Aanvankelijk werd het project gelanceerd door buurtbewoners die te lijden hadden onder de impermeabilisering van de bodem in deze sterk verstedelijkte omgeving en die zich tevens geconfronteerd zagen met de bouw van het spaarbekken van het Flageyplein. Daarbij was het hun bedoeling om zich samen over de bestaande problemen te bezinnen en er iets aan te doen.

Gaandeweg werden er vanuit het project echter ook andere duurzame initiatieven gelanceerd. De belangrijkste acties van Durabl'XL zijn gericht op duurzame voeding en gezelligheid, met de organisatie van kookworkshops en een groot straatbanket.

Verder worden er ook verschillende acties georganiseerd rond het beheer van organisch afval: individuele of buurtcomposten, cyclo-compost en permanentie op de markt. Overige aandachtspunten zijn: een rationeel gebruik van energie en water, zachte mobiliteit en, ter bescherming van de biodiversiteit, de natuur in de tuin en ontdekkingswandelingen langs de parken en braakliggende terreinen van de buurt.

Het project steunt niet alleen op de participatie van bewoners en gebruikers van de wijk, maar ook op de medewerking van deskundigen van de gemeente, bepaalde instellingen en verschillende verenigingen."

In juli 2013 keurde Leefmilieu Brussel twee nieuwe 'duurzame wijk'-kandidaturen goed voor het programma 2013-2015. Het betreft de wijken 'Ernotte Boendaël' en 'Le (ren)versant bassin du Maelbeek' (waarbij dient opgemerkt dat de perimeter van deze laatste wijk quasi volledig overeenstemt met de perimeter van het huidige DWC). Beide wijken zullen door Leefmilieu Brussel begeleid worden met het oog op de opstelling van een gedeelde diagnose en de collectieve identificatie, formulering en realisatie van duurzame projecten. Voormelde steun zal voornamelijk zijn beslag krijgen in de vorm van de terbeschikkingstelling van een methodologische ondersteuning en technische expertise en de verstrekking van een financiële bijdrage aan de verschillende projecten.

“voorbij Jourdan
is het een heel
andere wijk...”

BEWONERS - GRAYSTRAAT

03.3 GROOTSTEDENBELEID

De federale programma's van het Grootstedenbeleid kunnen geen voordeel brengen aan het grondgebied van de gemeente Elsene.

03.4 EFRO

De Europese fondsen voor het operationele programma EFRO kunnen evenmin voordeel brengen aan het grondgebied van de gemeente Elsene.



• Winnend project van de wedstrijd 'Stadsproject Wet' - Schema Europese wijk
bron: ATO - uittreksel van het project C. Portzamparc, Wirtz, Coteba en Ove Arup ©

03.5 RICHTSCHEMA VAN DE EUROPESE WIJK

Onderstaande analyse is overgenomen uit het diagnoserapport van het WC Scepter. “Om het scenario voor de ontwikkeling van de Europese wijk uit te stippelen, moet worden uitgegaan van de analyse van de ruimtelijke verankering van de internationale actoren in het Brusselse stadsweefsel. Die analyse leidt tot drie vaststellingen:

- Het blijvende belang van de agglomeratiegebonden economische stelsels. De Europese wijk biedt onmiskenbaar een aantal collectieve stedelijke voordelen die te maken hebben met de aanwezigheid van de Europese instellingen en die de wijk tot een bevoorrechte vestigingsplek maken voor internationale actoren.
 - De reproductie van de sociale en ruimtelijke breuklijnen in de stad (kloof tussen Oost en West). In het kielzog van de groeiende internationalisering van Brussel zien we dat de historische sociaal-economische kloven van de Brusselse stedelijke ruimte bevestigd en nog complexer worden.
 - De impact van die verankeringen op de nieuwe configuraties van de centraliteit op grootstedelijk niveau. De gewest-stad evolueert naar een multipolaire grootstedelijke structuur, die wordt gekenmerkt door de ontwikkeling van nieuwe aantrekkelijke centrale polen in de rand (zoals Zaventem).
- In die context wordt voor de bescherming van de aantrekkingskracht van de Europese wijk een scenario voorgesteld dat berust op een gemengde wijk waarin diverse functies worden gecombineerd / de beslissingsfunctie, verbonden aan de Europese en internationale instellingen, die vandaag sterk overheerst; de woonfunctie, die opnieuw terrein moet veroveren; de culturele en recreatiefunctie, die toegankelijker moet worden gemaakt voor iedereen. Terwijl de toename van de woonfunctie in ruime mate aan bod komt in het driepartijenakkoord, dienen de bescherming en ontwikkeling van het potentieel van de Europese wijk inzake ontspanning en recreatie de derde grote doelstelling te worden van het richtschema.

Het richtschema positioneert de Europese wijk als de eerste Europese en internationale pool van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: tegen 2020 zouden er zowat 100.000 mensen tewerkgesteld zijn. Daarenboven koestert het richtschema de ambitie om van deze wijk een snel groeiende woonpool te maken. Ten slotte zal het richtschema een dicht netwerk van verbindingen tot stand brengen tussen de centraal gelegen historische ruimten (Jubelpark, Leopoldpark en Park van Brussel) en zal het de culturele sportvoorzieningen en handelsvoorzieningen in diezelfde optiek een rol toebedelen in de verbetering van het dagelijkse leefcomfort in de Europese wijk. cette même optique du mieux-vivre dans le quartier européen.

De combinatie van de belangrijke internationale en Europese economische polen met een gediversifieerde woon- en recreatiepool in het hart van de stad vormt de eigenheid en de kracht van de Europese wijk. Het is van cruciaal belang om die dimensie voor ogen te houden, wanneer we ons buigen over de mogelijkheden om de aantrekkingskracht van deze wijk te vergroten. Concreet onderscheiden we drie grote assen van waaruit de structuur van de Europese wijk georganiseerd zou worden:

- de noord-zuidassen; de Etterbeekse Steenweg, de verbindingen met Elsene en Sint-Joost;
- de as Central Parks; de verbindingen tussen het Jubelpark, het Leopoldpark en het Park van Brussel;
- de verbindingssas tussen de Europese instellingen.

De studiezone/perimeter van het wijkcontract zijn direct beïnvloed door het REW. De drie noord-zuidassen hebben een directe invloed op de wijk:

- de noord-zuidas van de Etterbeekse Steenweg;
- de as van de verbinding tussen de Europese instituties;
- de as die het 'orthogonale' plan van Luxemburg benadrukt.

Deze drie kruisende assen, aangegeven als 'scharnierzones', kunnen de dragers zijn van de stedelijke revitalisatie (consolideren van de huisvestingsfunctie, rekwalificeren van de diversiteit, lokaliseren van beweging/flux genererende functies, verbeteren van de condities omtrent mobiliteit, projecten omtrent architectuur en openbare ruimte, ...). Aan de andere kant kunnen deze zones direct toegeschreven worden aan de logica van de drie wijkcontracten en de continuïteit en versterking van de dynamiek van de stedelijke revitalisering die zij voor ogen hebben. Binnen het kader van de doelstellingen, gedefinieerd door het Richtschema van de Europese Wijk, is in partnerschap met de Europese Commissie en de Stad Brussel een Europese en internationale prijsvraag gelanceerd voor een nieuwe stedelijke vorm voor de Wetstraat. Het doel van deze competitie was gericht op een vertaling van het herstructureringsprogramma van de Wetstraat en haar omgeving naar een Europese wijk met een stedelijke vorm als landmark. De competitie is gewonnen door het team van Christian de Portzamparc, in samenwerking met Jacques Wirtz, Coteba Belgium en OVE ARUP³.

03.6 PROJECTEN OP REGIONALE SCHAAL

Naast het Richtschema van de Europese Wijk zijn er nog andere projecten op regionale schaal te vermelden, die zich in of in de buurt van de studiezone situeren:

Herinrichting van de Elsense- en de Waversesteenweg (project BHG-MIVB in verband met de tramificatie van buslijn 71)

Herinrichting van de Naamse Poort en de Louizapoort

Concretisering en beveiliging van de GFR Maalbeek (Gray) door Mobiel Brussel

Voltooiing van de uitbreidingswerken aan spoorlijn 161 en opening van het station Mouterij, in het kader van de realisatie van het GEN

Tot slot dient nog gewezen op het ontbreken van een door de GOMB gedragen project in of in de buurt van de door de huidige diagnose betroffen zone.

03.7 PROJECTEN OP GEMEENTELIJKE SCHAAL

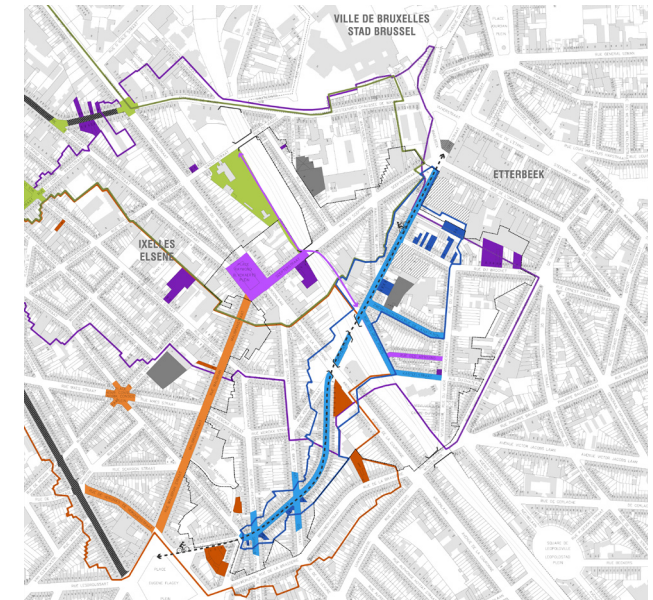
Bij de ontwikkelingsprojecten op gemeentelijke schaal kunnen we voor de beoogde perimeter het volgende aanhalen:

Renovatie van de gemeentelijke werkplaatsen en garages in de Vandenbroeckstraat

Renovatie van de baden van het zwembad van Elsene in de Zwemkunststraat

Uitbreiding van het Museum van Elsene in de Jean Van Volsemstraat

Renovatie van de omgeving van de Forte dei Marmisquare (gemeente Etterbeek - lopend augustus 2013)



• Kaart 04: inventaris van de stadsvernieuwingsoperaties
bron: kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 ©

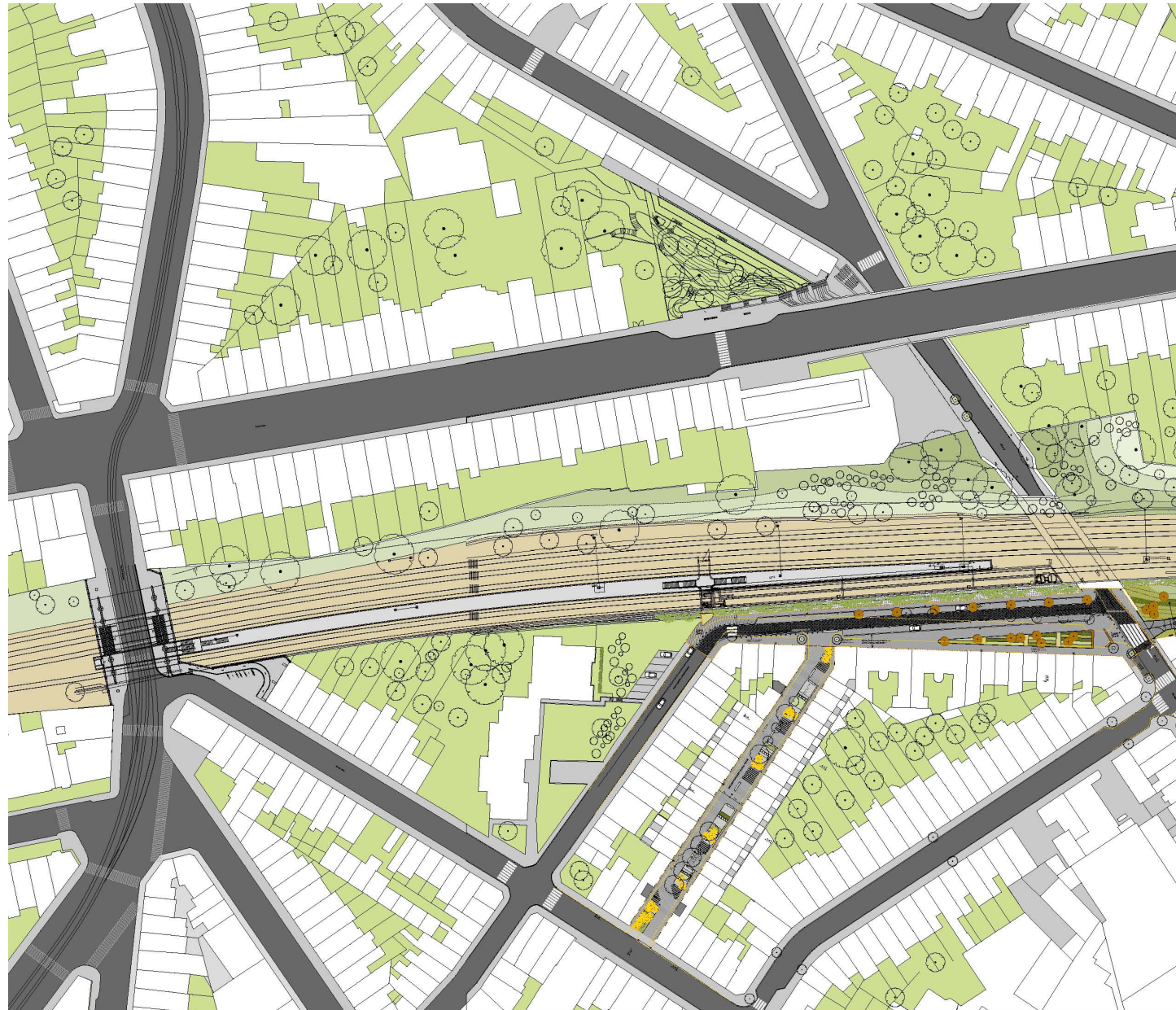
03.8 OVERIGE PRIVATE PROJECTEN

Renovatie en vergroting van de Colruyt van de Graystraat + creatie van 41 wooneenheden + ondergrondse parking (+/- 165 plaatsen over 2 niveaus voor werknemers, klanten en omwonenden)

Renovatie van de Lidl van de Graystraat (werken aangevat) en de parking

**“vroeger konden
we de treinen zien
vanaf hier...”**

KLANT - LIDL





“een nijpend
tekort
aan woningen...”

DIRECTEUR VAN FOYER IXELLOIS

04 Huisvesting

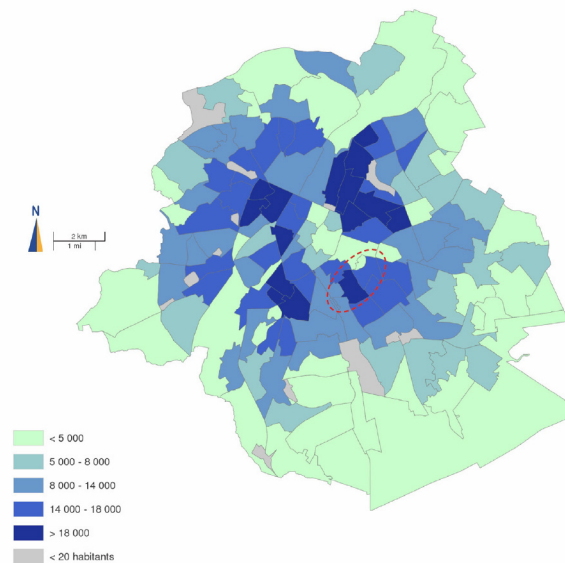
04.1 BEVOLKINGSDICHTHEID

Volgens de Wijkmonitoring (cijfers 2010) situeert de bevolkingsdichtheid van de studiezone zich een heel stuk (bijna 3 maal zo hoog) boven het gemiddelde van alle wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De gemeente Elsene heeft de laatste jaren dan ook een vrij sterke demografische groei gekend. Niettemin gelden de socio-economische gemengdheid en de typologie van de woningen als niet echt aangepast. Dit resulteert in een effect van verdrijving en sociale dualisering op het vlak van woningen, waarvoor dringend een oplossing gevonden moet worden, met name via het WC-hulpmiddel.

Bevolkingsdichtheid in aantal inwoners per km² (2010)

Gemiddelde BHG	6.751 inw/km ²
Wijk Jourdan	15.427 inw/km ²
Wijk Flagey-Malibran	20.584 inw/km ²

Gemiddelde perimeter	18.005 inw/km ²
----------------------	----------------------------



• Bevolkingsdichtheid in inwoners/km²
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2010

04.2 STATISTISCHE ANALYSE

04.2.1 TYPOLOGIE EN BEWONINGSTITEL

Volgens de Wijkmonitoring (cijfers 2001) woont het overgrote merendeel van de huishoudens in een appartement, een gegeven dat ook met de regionale waarden overeenstemt.

Aandeel van de huishoudens (%) volgens type van woning (2001)

Typologie (%)	BHG	Flagey-Malibran	Jourdan
Appartement	71.16	74.71	68.04
Eengezinswoning	28.17	24.61	31.35
(Half)open bebouwing	6.47	1.87	3.10

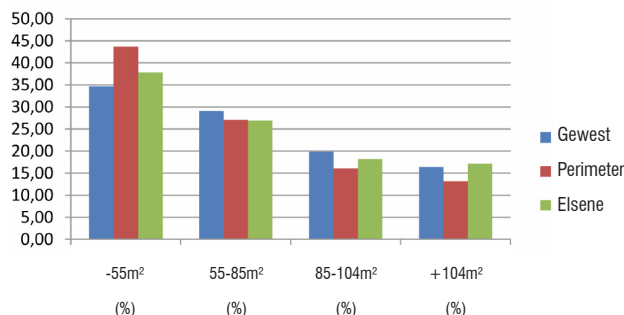
Van de bewoners van de studiezone is slechts 30 % eigenaar van de eigen woning, wat minder is dan het gemiddelde van de gemeente Elsene (33 %) en van het Gewest (41 %).

04.2.2 SOCIALE WONINGEN

De woningen met een sociaal karakter in de perimeter vertegenwoordigen maar 1 % van het regionale sociale park, wat maakt dat de vraag veel groter is dan het aanbod. Zo bevatten de wachtlijsten in Elsene volgens de directie van de Elsense Haard meer dan **10.000 aanvragers**. Het elitiserings- en gentrificatiefenomeen dat door de ontwikkeling van de Europese wijk gegenereerd wordt, maakt de situatie er bovendien niet echt beter op, doordat het de investeringen in de centrale wijken van de gemeente doet toenemen ten koste van de toegang tot huisvesting van de huishoudens met een laag inkomen. Op dit punt zullen we hieronder bij punt 4.3 'Toegang tot huisvesting' nog dieper ingaan.

04.2.3 OPPERVLAKE VAN DE WONINGEN

Wanneer we de oppervlakte van de woningen onder de loep nemen, dan springt de **oververtegenwoordiging van erg kleine wooneenheden (minder dan 55 m²)** en het geringe aandeel grote woningen (meer dan 85 m²) meteen in het hoog. Als we dan naar de samenstelling van de huishoudens kijken, blijken er echter veel grote gezinnen in de perimeter van de studiezone te wonen. De gemiddelde oppervlakte bedraagt slechts 35 m²/inwoner.



• **Oppervlakte van de woningen in m²**
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2001

04.2.4 COMFORT VAN DE WONINGEN

Voor de analyse van het comfort van de woningen werd gekeken naar het 'basiscomfort', een indicator waarbij ervan uitgegaan wordt dat een woning uitgerust dient te zijn met een badkamer, stromend water en een toilet binnen. Woningen die één of meerdere van deze elementen niet bezitten, worden als oncomfortabele woningen beschouwd. Daarnaast bestaan er natuurlijk nog andere criteria, zoals de aanwezigheid van centrale verwarming, het aantal vertrekken, de oppervlakte van de keuken of de aanwezigheid van isolerende beglazing.

Binnen de bestudeerde perimeter blijken **de woningen met basiscomfort (in 2012) 96,15 %** van het totale woningenbestand uit te maken, wat veel meer is dan het gewestelijke gemiddelde. Interessant is ook dat deze cijfers zowel voor het Gewest als voor de studiezone sinds 2008 constant evolueren. Over het algemeen kunnen we verder stellen dat de kwaliteit van de woningen van de wijk Jourdan beter is dan die van de woningen in de wijk Flagey-Malibran. Het gemiddelde aantal vertrekken per persoon bedraagt 1,97, wat overeenstemt met het gewestelijke gemiddelde. Daarentegen zijn nog steeds volgens de Wijkmonitoring te weinig woningen (63,13 %) uitgerust met een centrale verwarming.

04.2.5 LEEFTIJD VAN HET WONINGENBESTAND

Aandeel woningen dat vóór 1961 gebouwd werd in % (2001)

Gemiddelde BHG	63,03
Wijk Jourdan	72,69
Wijk Flagey-Malibran	91,37

Gemiddelde perimeter	84,00
----------------------	-------

Het woningenbestand van de studiezone is relatief oud te noemen (vooral ter hoogte van de huizenblokken die aan het Flageyplein palen) en door hun ouderdom en de stijging van de renovatiekosten zien we dat de gebouwen in kwestie ook heel wat schade vertonen.

04.2.6 VASTGOEDMARKT EN MUTATIES

Het kopen van een grond in Brussel is de laatste jaren erg moeilijk geworden. De redenen hiervoor zijn de aanzienlijke stijging van de prijzen per m², de toename van de vraag en de sterke afname van de beschikbare oppervlakken. Uit een (in februari 2008 gepubliceerd) onderzoek van Vif l'Express over de vastgoedsituatie in België blijkt Elsene de gemeente met de hoogste prijzen per m² van het Koninkrijk te zijn.

Rangschikking van de duurste grondprijzen in België (2008)

Gemeente	Prijs per m²
1. Elsene	1.746,99 euro
2. Sint-Lambrechts-Woluwe	1.504,88 euro

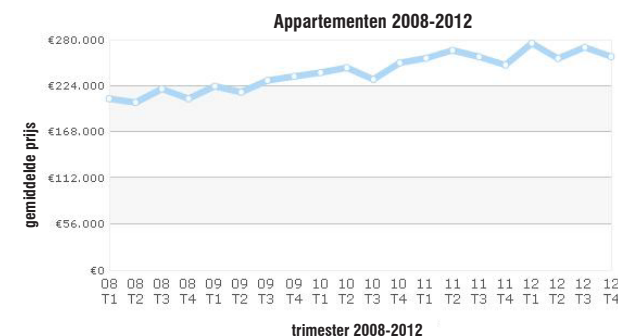
Interessant is verder dat meer dan 80 % van de verkochte terreinen een oppervlakte van minder dan 180 m² blijkt te hebben.

De statistieken over de vastgoedprijzen voor de appartementen, huizen en villa's in Elsene zijn afkomstig van de gegevens van het Kadaster van de FOD Financiën (2012). Voorts kunnen we opmerken dat Elsene de duurste gemeente van België blijft met een gemiddelde prijs van 511.086 euro voor een gewoon woonhuis en 275.705 voor een appartement. Tussen 2012 en 2013 zijn de prijzen voor gewone huizen met meer dan 80.000 euro gestegen en de prijzen voor appartementen met meer dan 30.000 euro.

Zowel in Elsene als in het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de prijs van de overdrachten in 10 jaar tijd in zijn geheel sterk gestegen. Na de lichte daling van het aantal transacties tijdens de jaren van economische crisis (2008-2009) is het aantal verkopen opnieuw aangetrokken en blijven de prijzen voor appartementen, studio's en huizen continu stijgen.



• **Gemiddelde prijs in euro van de transacties voor een gewoon huis in Elsene**
bron: FOD Financiën op basis van het Kadaster - gegevens 2012



• **Gemiddelde prijs in euro van de transacties voor een appartement in Elsene**
bron: FOD Financiën op basis van het Kadaster - gegevens 2012

“we noemen het daar : de site met de garages...”

VOORBIJGANGER - GRAYSTRAAT

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

04.3 TOEGANG TOT HUISVESTING

Alle hierboven aangereikte gegevens dienen geanalyseerd te worden in het kader van een prospectieve visie op de veranderingen die deze evolutie van de vastgoedprijzen met zich mee zal brengen voor de kandidaat-kopers en de kandidaat-huurders. Daarbij zijn er twee fenomenen waarop we de aandacht kunnen vestigen: de vermindering van de koopkracht (te grote belasting van het huishoudenbudget) en de cruciale behoefte aan woningen aan beperkte prijzen.

Wat de afname van de koopkracht betreft, zijn er verschillende indicatoren die hierop wijzen:

- explosie van het bedrag dat geleend wordt sinds 2000 (toename van meer dan 50 %)
- langere looptijden van de hypothecaire kredieten (30 jaar en langer)
- toename van de tweedehands vastgoedaankopen
- stijging van de leningen met meer dan 50 % voor eenzelfde goed

Via het Woningfonds kunnen er leningen tegen verminderde waarde worden toegekend aan gezinnen met een beperkt inkomen (klassieke leningen aan gezinnen met een beperkt inkomen of leningen aan jonge huishoudens als de woning gelegen is in een RVOHR).

Wat de noodzaak aan woningen aan beperkte prijzen betreft, stellen we vast dat het almaar moeilijker wordt om toegang te krijgen tot woningen. Het betreft hier een gegeven dat niet alleen gelijke tred houdt met bepaalde economische indicatoren, zoals de huurprijzen per oppervlakte of per aantal kamers, maar dat ook bepaald wordt door de familiale en socioprofessionele situatie, de redenen voor het zoeken naar/verlaten van woningen en de details over de vrouwelijke of de jonge huurder enerzijds en de economische indicatoren van het inkomen of het percentage van het huishoudenbudget dat naar de huur gaat anderzijds.

De studie van Marie Laurence De Keersmaecker⁴ illustreert in dit opzicht de structurele loskoppeling tussen de referentie-indexen, zijnde de gezondheidsindex en de consumptie-index, en de gehanteerde waarden op de woningenmarkt en toont de omvang van het probleem alsook de noodzaak aan woningen tegen beperkte prijzen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In 2006 had 60 % van het minst welgestelde deel van de hurende bevolking slechts toegang tot 40 % van de huurwoningen. De uitgesproken toename van de huurprijzen zal tot gevolg hebben dat het minder fortuinlijke deel van de bevolking het voor hen toegankelijke huurwoningenbestand zal zien afnemen of dat ze zullen moeten aanvaarden dat ze een groter deel van hun budget aan de huur zullen moeten besteden.

04.3.1 AANBOD EN VRAAG NAAR SOCIALE WONINGEN

Wat de woningen betreft die via het Woningfonds worden verworven binnen de perimeter van de studiezone, kunnen we vermelden dat er via deze weg 18 woningen aangekocht werden (situatie op 31/12/2012), die allemaal in de RVOHR gelegen zijn, met een gemiddelde oppervlakte van ca. 115 m². Het merendeel daarvan telt 3 à 4 vertrekken en is dus bestemd voor grote gezinnen.

Wat de woningen van de BGHM (vgl. tabel hiernaast) betreft, kunnen we op het grondgebied 3 lokale maatschappijen onderscheiden, die actief zijn op het vlak van het beheer van sociale woningen: 'Assam & Sorelo', 'Lorebru' en de 'Elsense Haard'. Hun aanbod bestaat hoofdzakelijk uit appartementen met 1 à 3 vertrekken. Alleen de Elsense Haard biedt ook kleine huizen als sociale woningen aan. Op het niveau van de perimeter van het WC blijkt er in totaal sprake van 385 sociale woningen die als volgt zijn verdeeld:

Verdeling van de sociale woningen BGHM

• Assam & Sorelo	Straatnummer	Woningen
Vijverstraat "Étang"	2-4, 54-56	126 (Étang)
Vijversclos "Étang"	1-6	"
Vandenbroeckstraat	45	3
Goffartstraat	44-46	15
• Foyer Ixellois		
Tweebruggenstraat	20-24	29
Visvijverstraat "Château"	26, 26a, 26b	99 (Château)
Visvijverstraat "Artisans"	50, 58-60	47 (Artisans)
Handwerkerstraat "Artisans"	1-39	"
Tweebruggenstraat "Artisans"	34-36	"
Flageyplein / Zwanen	31	66

TOTAL

385

En op het niveau van het OCMW van Elsene zijn er sinds 2000 voor de hele gemeente 864 kandidaten op de wachtlijst geregistreerd. Het aanbod bestaat hier uit 45 woningen met een sociaal karakter en 19 andere woningen. Wat ten slotte de eigendommen van de gemeente Elsene zelf betreft, spreken we van een bestand van ca. 275 woningen met een sociaal karakter en een wachtlijst van meer dan duizend kandidaten: 429 kandidaten voor een 1-kamerappartement, 215 voor een appartement met 2 kamers, 193 voor een eenheid met 3 kamers en 177 voor een woning met meer dan 3 kamers. De opname in de lijst van de eerste kandidaat die zich liet registreren en nog altijd op een woning wacht, dateert daarbij al van 1998.

GEMEENTE		SISP		Appartement (kameren)						Huis (kameren)								
				0	1	2	3	4	≥ 5	1	2	3	4	≥ 5	NC*	TOTAAL	GEWEST	
Elsene	1050	2170	SCRL "ASSAM"	0	42	29	31	14	0	0	0	0	0	0	0	116	0,30%	
		2210	SCRL "LOREBRU"	0	26	33	4	1	0	0	0	0	0	0	0	64	0,17%	
		2400	SA "LE FOYER I'ELLOIS"	131	258	496	234	32	0	4	24	43	0	0	10	1.232	3,20%	

• Aantal en typologie van de sociale woningen van de BGHM in Elsene

bron: gegevens BGHM 2012

04.3.2 GEHANTEERDE HUURPRIJZEN

De gemiddelde prijs voor de huur van een woning in de studiezone (550 euro) situeert zich onder het gemeentelijke gemiddelde en onder het gemiddelde van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In de Jourdanwijk is de gemiddelde huurprijs evenwel relatief hoger dan in de Flagey-Malibranwijk. En ook de gemiddelde huurprijs voor een woning met 1 à 2 kamers in de gemeente Elsene ligt een stuk boven het gewestelijke gemiddelde.

De gemiddelde maandelijkse huurprijzen per wijk in euro (2010)

Grondgebied	Huurprijzen	1 kamer	2 kamers
Jourdan	595,00	/	/
Flagey-Malibran	506,00	/	/
Elsene	620,00	545,00	750,00
Perimeter	550,50	/	/
Gewest	591,00	526,00	639,00

De gemiddelde prijs voor de huur van een woning met een sociaal karakter in de studiezone (242 euro) situeert zich ten slotte eveneens iets boven het gemiddelde van het Brussels Gewest.

De gemiddelde maandelijkse huurprijzen van de sociale woningen in euro (2008)

Grondgebied	Huurprijzen	0-1 kamer	2 kamers
Jourdan	235,86	172,45	251,39
Flagey-Malibran	247,48	246,54	257,28
Elsene	/	/	/
Perimeter	241,67	209,50	254,33
Gewest	230,70	179,93	234,06

04.4 TOESTAND VAN DE BEBOUWING

Bij het opmaken van de kaart van de toestand van de bebouwing werden er voor elk gebouw van de perimeter drie uitwendige criteria in acht genomen: de staat van de voorgevel, de toestand van de ramen en de staat van de kroonlijst. De opnemingen hebben betrekkingen op de gevels langs de straatkant en zeggen dus niets over de toestand op de binnenterreinen van huizenblok (daarover meer in deel 06 dat gewijd is aan de leefomgeving). Concreet wordt er op de kaart met een indeling in de volgende categorieën gewerkt:

- Goede staat: nieuwe of volledig gerenoveerde gebouwen (3 criteria in goede staat)
- Gemiddelde staat: te onderhouden (2 criteria in goede staat)
- Vervallen staat: te renoveren (1 enkel criterium in goede staat)
- Erg vervallen staat: een grondige renovatie, heropbouw of afbraak dringt zich op (geen criterium in goede staat)

Voor hoekgebouwen werd telkens de meest negatieve toestand vermeld.



• Duidelijk bouwvallige staat van de bebouwing ter hoogte van Graystraat 167-173
bron: foto Ártar - april 2013



• Kaart 05: opneming van de toestand van de bebouwing in 2013
bron: kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 ©

Deze kaart toont de staat van de gebouwen. Die is globaal genomen matig tot goed; de relatief oude gebouwen in de Theuxstraat en in de valleizone langs de Graystraat daarentegen zijn eerder in slechte staat.

Een aantal plekken, zoals die van de "garages" (zie foto) zijn ware stadskankers met woningen in zeer slechte staat tot zelfs onbewoonbare woningen. Hier staat tegenover dat er ook een dynamiek van renovatie van het woonpatrimonium aan de gang is (ondersteund door Habitat & Rénovation).

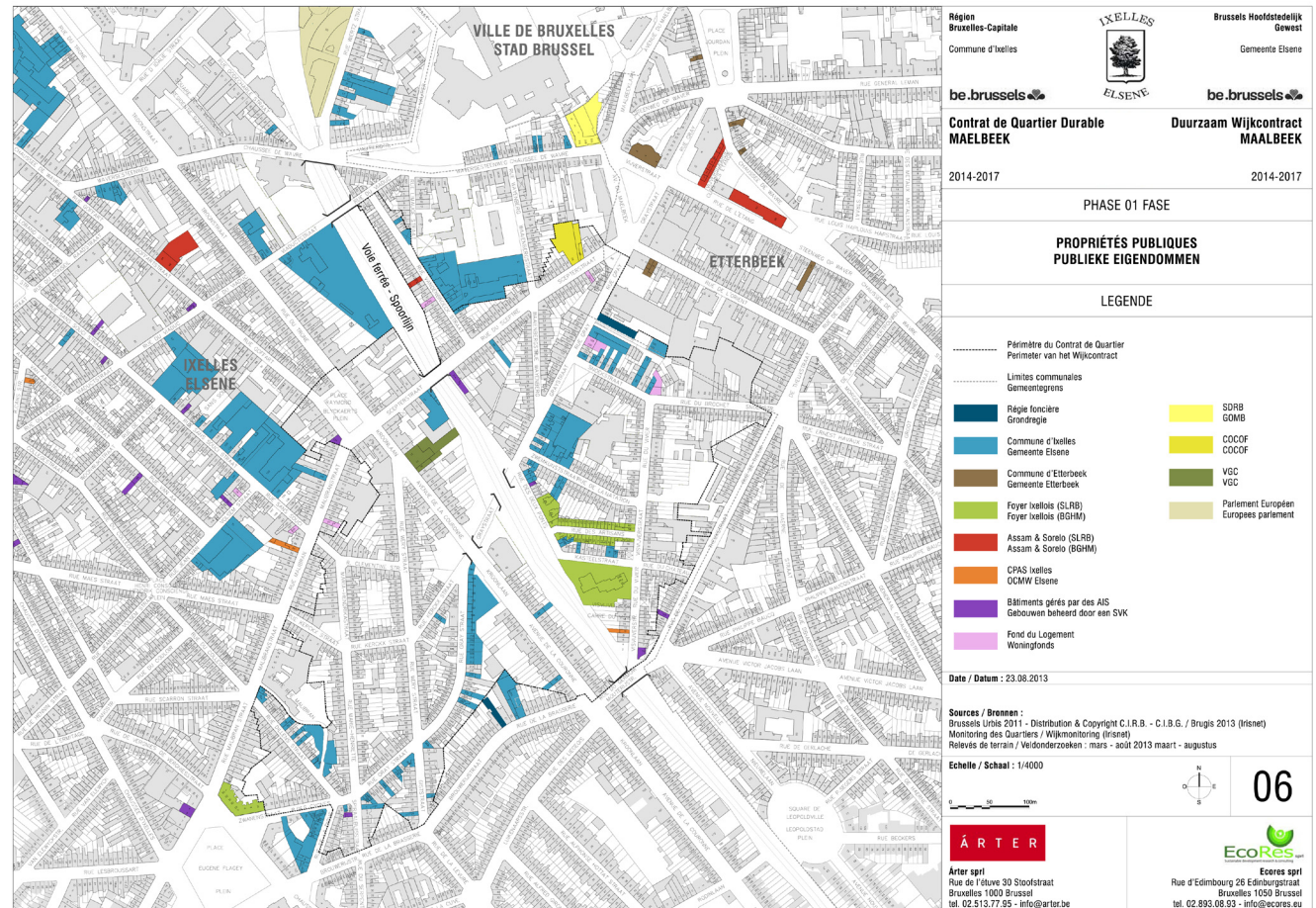
04.5 PUBLIEKE EIGENDOMMEN

De volgende kaart toont de publieke eigendommen in de perimeter van het DWC Maalbeek. Het vastgoedbestand van de gemeente Elsene is zonder meer het meest consequent en omvat woningen, voorzieningen, opslagplaatsen, braakliggende terreinen en bouwgronden.

Voor de oplijsting van de respectieve eigendommen met vermelding van het huisnummer en hun functie verwijzen we u graag naar de volgende pagina.

“en van wie is dat braakliggend terrein ?...”

OPMERKING TIJDENS DIAGNOSEWANDELINGEN



• Kaart 06: publieke eigendommen
bron: kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 ©

Grondregie

Straat	N°	Gebruik
Gray (Etterbeek)	110	Collectieve tuin
Brouwerij	29	-

Gemeente Elsene

Straat	N°	Gebruik
Sans Souci	94	Gemeentelijke school
Sans Souci	126 + 128	Publieke voorzieningen
Sans Souci	131	Bibliotheek
Sans Souci	132	Woningen
Sans Souci	130	Gemeentelijke school
Sans Souci	114	-
Sans Souci	110	Administratie
Jean van Volsem	61-71	Voorziening (museum)
Gray	126	Gemeentelijke school
Gray	136 + 160 + 162 + 166 + 172 + 200 + 202 + 204 + 208 + 218 + 226 + 232 + 262 + 268 + 276 + 278 + 286 + 298 + 302 + 308	Woningen
Gray	158	Terrein
Gray	124	Publieke voorzieningen
Goffart	5 + 7	Publieke voorzieningen
Brouwerij	21 + 23	Publieke voorzieningen
Zwanen	25 + 27	Publieke voorzieningen
Zwanen	31 + 35	Woningen
Scepter	39	Woningen
Malibran	110	Woningen
Malibran	35 + 37	Handels en woningen
Kortestraat Malibran	1 + 14 + 23	Woningen
Snoek	4 + 6 + 10 + 14 + 26 + 32	Woningen
Zwembad	1A + 3 + 4 + 5 + 10 + 17	Woningen
Tweebruggen	4 + 8 + 38	Woningen
Kasteel	6 + 16 + 16A	Woningen
Kroon	59	Publieke voorzieningen
Dam	2 + 6 + 8 + 24 + 26 + 28 + 32	Woningen
Dillens	18 + 20 + 26 + 30 + 42 + 44	Woningen
Kerckx	63	Woningen
Gis	3 + 24 + 25	Woningen
Serpentin	4	Woningen
Viaduct	120	Publieke voorzieningen
Viaduct	120 + 122	Woningen
Vandenbroeck / Limauge	hoek	Terrein
Vandenbroeck	48	Terrein
Vandenbroeck	12 + 50 + 54 + 56	Woningen
Vandenbroeck	60	-
Flageyplein	23	Parking
Flageyplein	18	Administratie

OCMW

Straat	N°	Gebruik
Sans-souci	49	OCMW Stad Brussel
Visvijver	10	OCMW Elsene

- Oplijsting van de publieke eigendommen in de perimeter

bron: tabellen Arter op basis van het kadaster (2013) en het rapport WC Scepter

BGHM

ASSAM

Straat	N°	Gebruik
Georges Lorand	5	5 ap.
Vandenbroeck	45	-
Goffart	44 + 46	15 ap. + 13 garages
Kuip	17-19	7 ap.

SORELO

Straat	N°	Gebruik
Vijver (Etterbeek)	54a56	92 ap.
Vijver (Etterbeek)	50	28 ap. + 34 parkeerplaatsen
Vijverclos (Etterbeek)	1-6	6 huizen

FOYER IXLLOIS

Straat	N°	Woningen
Tweebruggen	20 à 22	29 lap.
Visvijver « Château »	26 + 26a + 26b	99
Visvijver « Artisans »	50 + 58 + 60	47
Handwerkers « Artisans »	1 à 39	
Tweebruggen « Artisans »	+ 34 + 34a + 36	
Flageyplein	31	

Woningsfonds

Straat	N°	Woningen
Vandenbroeck	59	2 ap.
Sans Souci	159	2 ap.
Scepter	79	3 ap.
Malibran	97	2 ap.
Gray	128-130	4 ap.
Snoek	34-38	5 ap.

VGC

Straat	N°	Gebruik
Kroonlaan	12 + 16	Publieke voorzieningen

COCOF

Straat	N°	Gebruik
Viaduct	118	-
Viaduct	122	Emphyteose vanaf 1998

Gebouwen beheer door een SVK

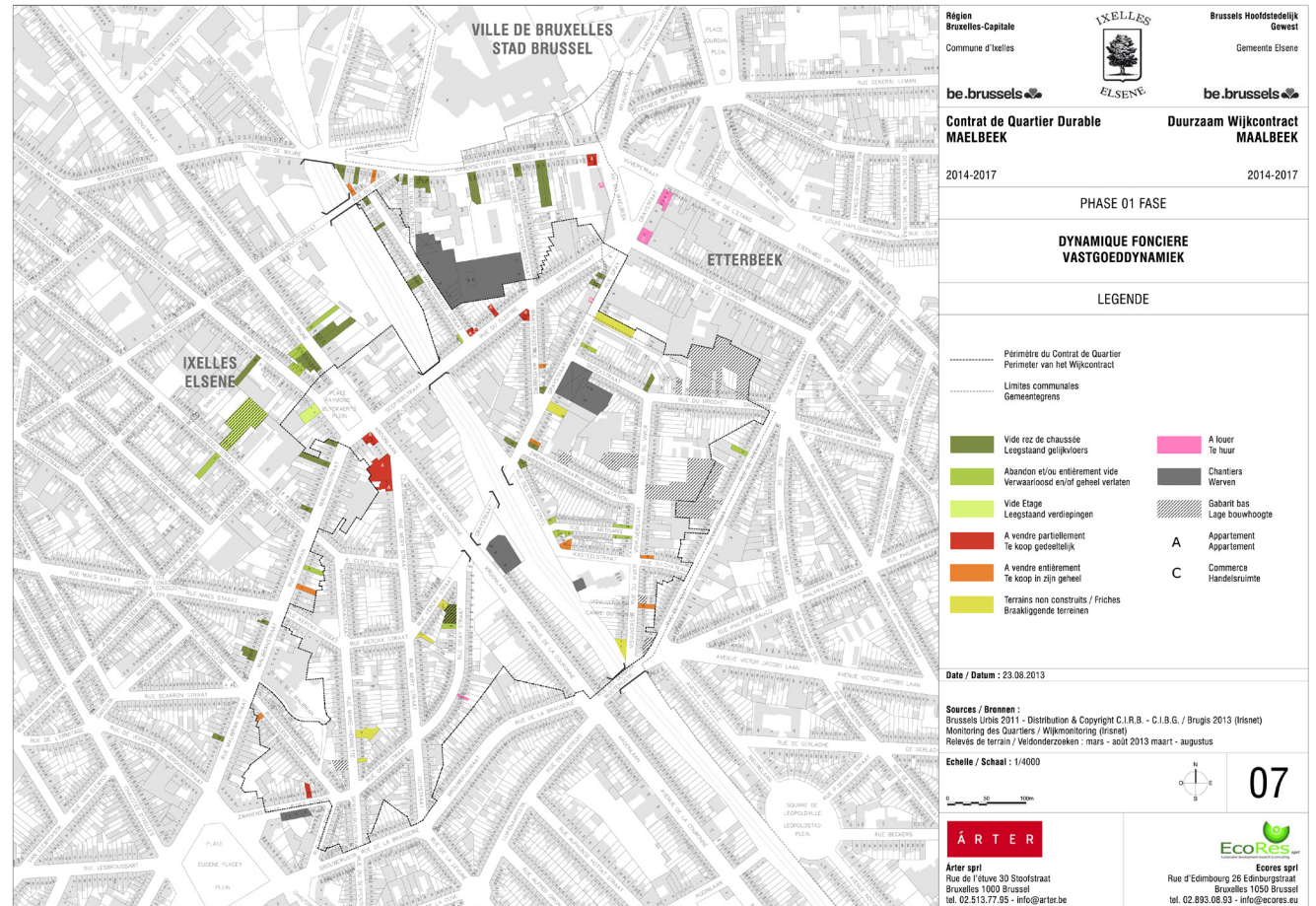
Type	Straat	N°	Woningen
Comme Chez Toi vzw	Maria-Hendrika	3	1 ap.
AIS Habitat et rénovation	Goffart	2A	1 huis
AIS Habitat et rénovation	Malibran	124	1 ap.
AIS Habitat et rénovation	Scepter	21	5 ap.
AIS Habitat et rénovation	Viaduct	96	2 ap.
AIS Habitat et rénovation	Sans Souci	104	1 ap.
AIS Habitat et rénovation	Serpentin	1	1 ap.
AIS Habitat et rénovation	Tweebruggen	10	1 ap.
AIS Habitat et rénovation	Flageyplein	4	1 ap.
AIS Habitat et rénovation	Theux	157	1 ap.
AIS Habitat et rénovation	Theux	141	Gemeente Etterbeek

04.6 VASTGOEDDYNAMIEK

Onderstaande kaart geeft de op het terrein waargenomen vastgoeddynamiek weer (maart-mei 2013). We treffen er de te verkopen of te verhuren (zelfs gedeeltelijk) gebouwen op aan, alsook de gelijkvloerse en leegstaande verdiepingen, de verwaarloosde gebouwen, de bouwplaatsen (renovatie en nieuwbouw), de braakliggende terreinen en de lage bouwvolumes.

“kijk,
het staat nu
hier te koop...”

BEWONER - TWEEBRUGGENSTRAAT



Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Arter + Ecores

• Kaart 07: vastgoeddynamiek

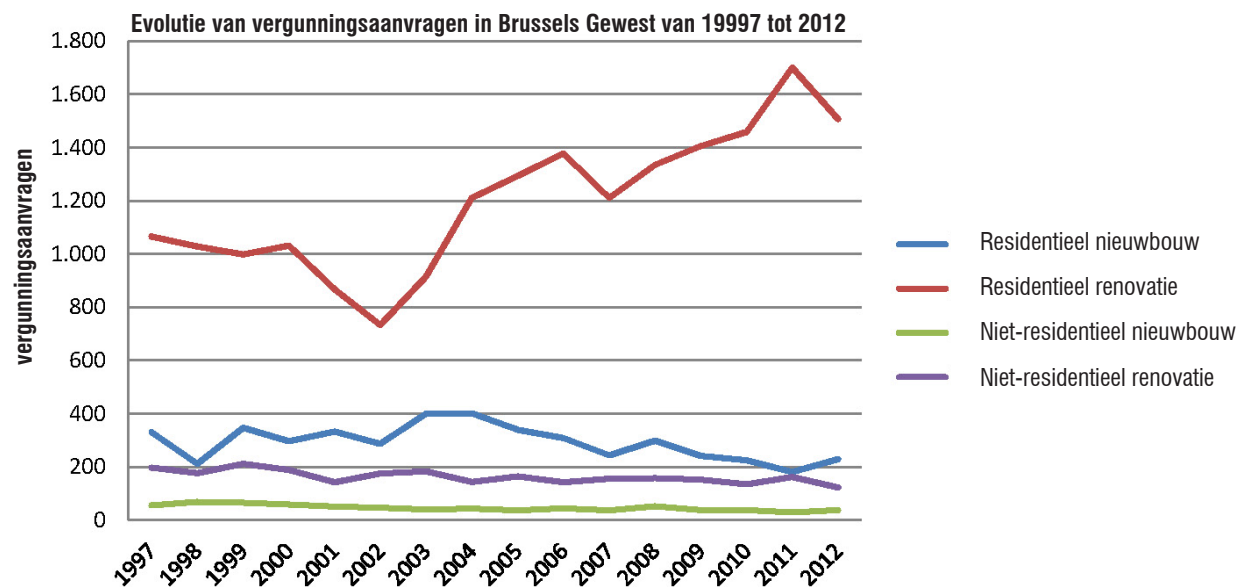
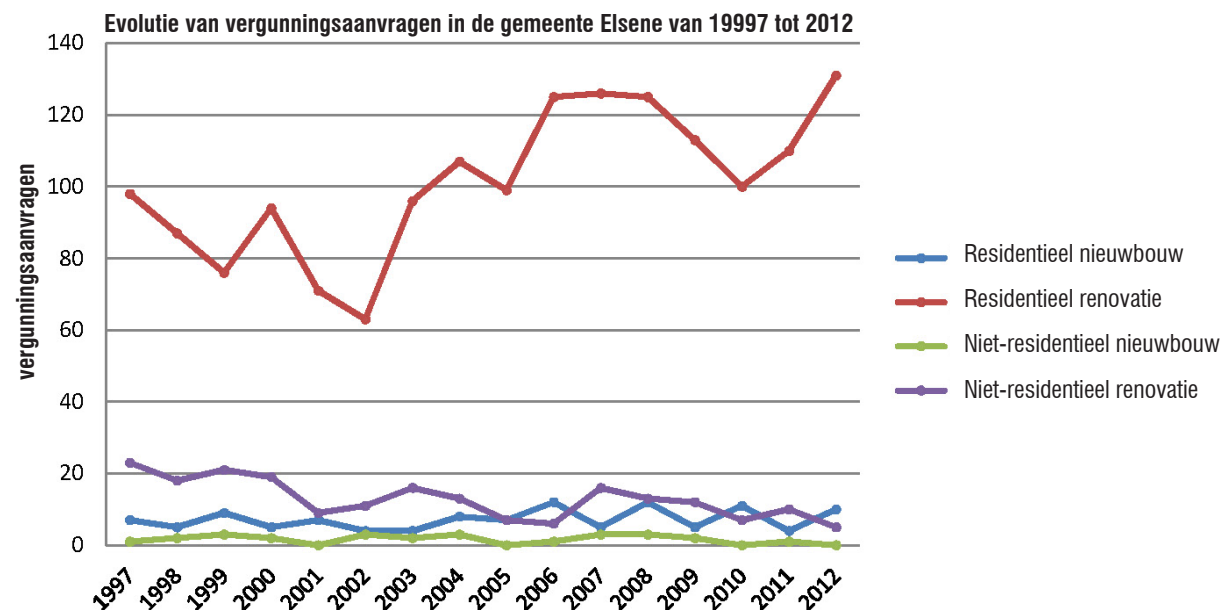
bron: kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 ©

04.7 VERGUNNINGSAANVRAGEN

04.7.1 EVOLUTIE VAN DE VERGUNNINGSAANVRAGEN

De analyse van de renovatiedynamiek kan geïllustreerd worden aan de hand van de evolutie van de vergunningsaanvragen in Elsene door deze te vergelijken met die van het Gewest.

Daarbij blijken de ontwikkelingstendensen op gewestelijk niveau vrij vergelijkbaar met die op gemeentelijk niveau. Zo zien we dat er over een tijdsspanne van 15 jaar meer bepaald sprake is van een sterke stijging van het aantal vergunningsaanvragen voor de renovatie van residentiële gebouwen. Deze analyse over een periode van 15 jaar laat toe om de zaken met voldoende afstand te bekijken in verhouding tot de geldigheidsduur van de vergunningen. Het gaat hier evenwel om een algemene analyse die nog verder uitgediept kan worden door een gedetailleerde opname van de voor de perimeter ingediende vergunningsaanvragen op gewestelijk en gemeentelijk niveau sinds 2009 (vgl. volgende pagina).



“het instrument van de stedenbouw- kundige vergunning inzetten...”

GEMEENTE ELSENE

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

04.7.2 BEHEER VAN DE VERGUNNINGSAANVRAGEN SINDS 2009

In dit opzicht geldt het nieuwe gewestelijke online platform ter raadpleging van de vergunningen (www.stedenbouw.irisnet.be) als een bijzonder handige tool om de verschillende vergunnings- en verkavelingsaanvragen te lokaliseren, die sinds 2009 binnen de perimeter worden beheerd.

Op de kaarten hiernaast zien we dat er op dit ogenblik alleen stedenbouwkundige vergunningen en geen verkavelingsvergunningen worden beheerd voor de perimeter van het WC. Het merendeel daarvan werd goedgekeurd en een twintigtal aanvragen bevindt zich nog in de onderzoeksfase. In totaal werden er sinds 2009 elf aanvragen geweigerd. Op de kaart wordt elke aanvraag met een gekleurde stip aangegeven:

- rood geweigerde aanvragen
- groen goedgekeurde aanvragen
- oranje in behandeling
- blauw geannuleerde aanvragen

In onderstaande tabellen worden zowel de op gewestelijk als op gemeentelijk niveau ingediende aanvragen opgelijst met vermelding van hun voorwerp.

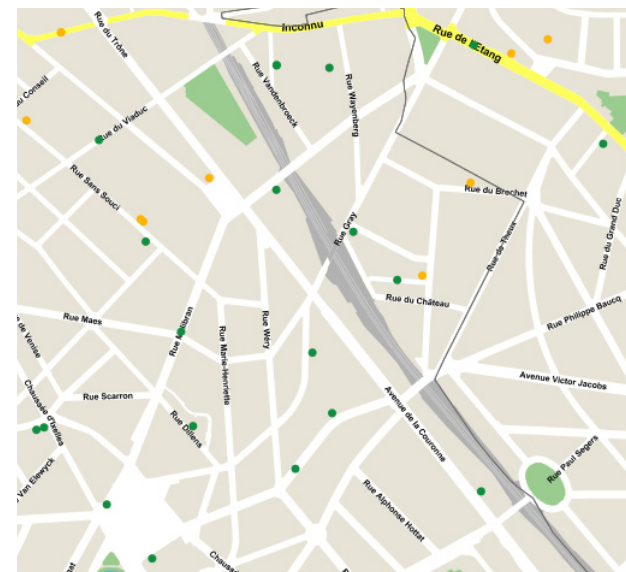
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

• Goedgekeurde aanvragen

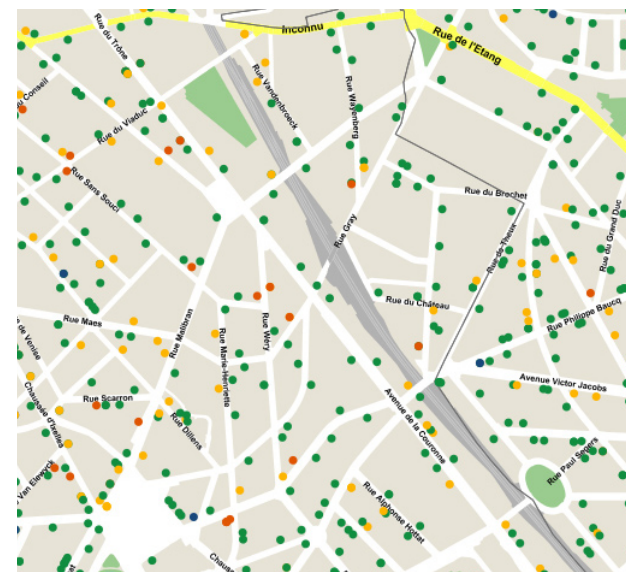
Dillens, 30	renovatie	2013
Sans-Souci, 131	uithangbord	2012
Brouwerij, 29	renovatie	2012
Gray, 200	renovatie	2013
Scepter, 13	wijz. gebruik	2011
Zwembad, 1	renovatie	2010
Limaugue, 14	vellen (11)	2011
Wayenberg, 9	vellen (2)	2012
Handwerkerstraat	vellen (8)	2013
Brouwerijstraat	infrastructuur	2012
Malibransstraat	uithangbord	2011

• In behandeling

Blyckaertsplein	infrastructuur	2013
Visvijver, 60	renovatie	2013
Snoek, 54-64	renovatie	2013
Sans-souci, 120-122	renovatie	2013



• Verdeling van de door het Gewest beheerde vergunningsaanvragen sinds 2009
bron: gewestelijk portaal van www.stedenbouw.irisnet.be - online vergunningenplatform



• Verdeling van de door de Gemeente beheerde vergunningsaanvragen sinds 2009
bron: gewestelijk portaal van www.stedenbouw.irisnet.be - online vergunningenplatform

Gemeente Elsene

• Goedgekeurde aanvragen

Malibran, 2	renovatie	2012
Malibran, 27	wijz. gebruik	2010
Malibran, 45	afbreken + bouw.	2012
Zwanen, 19-23	afbreken + bouw.	2012
Brouwerij, 117-119	renovatie	2011
Brouwerij, 98	wijz. gebruik	2010
Brouwerij, 64	vellen (1)	2010
Brouwerij, 44-46	renovatie	2013
Brouwerij, 25-27	renovatie	2010
Brouwerij, 14	wijz. gebruik	2011
Gis, 4	renovatie	2011
Gray, 81	wijz. gebruik	2010
Gray, 87-93	renovatie	2012
Gray, 218	renovatie	2011
Gray, 254	renovatie	2013
Gray, 220	wijz. gebruik	2010
Gray, 175	renovatie	2012
Gray, 130-150	renovatie	2012
Kerckx, 61	renovatie	2013
Kerckx, 37	renovatie	2013
Kerckx, 24	wijz. gebruik	2011
Kortestraat Malibran, 39	renovatie	2012
Dillens, 16	renovatie	2013
Dillens, 24	renovatie	2012
Maria-Hendrika, 70	vellen (2)	2012
Maria-Hendrika, 48	renovatie	2010
Clementine, 1	renovatie	2010
Clementine, 10	renovatie	2012
Wery, 71	renovatie	2010
Wery, 96	renovatie	2012
Kroon, 8	renovatie	2011
Kroon, 36	vellen (1)	2011
Kroon, 42-46	renovatie	2012
Kroon, 41	renovatie	2010
Kroon, 84	renovatie	2011
Visvijver, 14	renovatie	2010
Visvijver, 31	renovatie	2010
Visvijver, 29	renovatie	2013
Visvijver, 44	vellen (1)	2012
Visvijver, 55	renovatie	2012
Visvijver, 77	renovatie	2010
Visvijver, 103	renovatie	2013

Blyckaertsplein, 10	renovatie	2013
Snoek, 28	renovatie	2012
Snoek, 5	renovatie	2010
Snoek, 12	renovatie	2011
Snoek, 8	renovatie	2011
Scepter, 25	renovatie	2011
Scepter, 60	wijz. gebruik	2013
Waaenberg, 83	renovatie	2012
Waaenberg, 72	renovatie	2013
Waaenberg, 57	renovatie	2013
Waaenberg, 10	renovatie	2012
Waaenberg, 7	renovatie	2010
Vandenbroeck, 75	renovatie	2011
Vandenbroeck, 41-43	vellen (1)	2011

• In behandeling

Germoirplein	uithangbord	2013
Theux, 105	renovatie	2013
Visvijver, 43	renovatie	2013
Wayenberg, 76	renovatie	2013
Limaugue, 15	renovatie	2013
Vandenbroeck, 25	renovatie	2013
Scepter, 12	renovatie	2013
Trône, 214	renovatie	2013
Viaduct, 101	renovatie	2013
Viaduct, 128	wijz. gebruik	2013
Goffart, 56-58	renovatie	2013
Goffart, 87	renovatie	2013
Wery, 20	?	2013
Kerckx, 50	verbouwen	2013
Maria-Hendrika, 23	renovatie	2013
Maria-Hendrika, 47	renovatie	2013
Brouwerij, 71	renovatie	2013
Serpentin, 16	renovatie	2013
Dillens, 6	renovatie	2013
Dillens, 22	renovatie	2013
Malibran, 5	renovatie	2013
Malibran, 29	renovatie	2013
Malibran, 52	renovatie	2013

• Geannuleerde aanvragen

Dam, 2	wijz. gebruik	2013
--------	---------------	------

• Geweigerde aanvragen

Brouwerij, 61	renovatie	2012
Brouwerij, 140-142	renovatie	2013
Malibran, 22	renovatie	2010
Kerckx, 50	afbreken + bouw.	2010
Wery, 20	renovatie	2013
Wery, 35	renovatie	2010
Sans-Souci, 192	renovatie	2013
Visvijver, 14	renovatie	2010
Waaenberg, 84	nieuwe gebouw	2011
Troon, 219	wijz. gebruik	2012
Goffart, 94	renovatie	2012

05 Grondinname

05.1 GBP

	Winkelgalerijen Galeries commerçantes
	Transitparkeerplaats Parking de transit
	Punten van wisselend gemengd karakter Points de variation de mixité
	Gebieden van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
	Gebieden van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg Zones d'intérêt régional à aménagement différé
	Structurerende ruimten Espaces structurants
	Linten voor handelskern Liserés de noyau commercial
	Bestemmingen Affectations
	Water Eau
	Woongebieden met residentieel karakter Zones d'habitation à prédominance résidentielle
	Typische woongebieden Zones d'habitation
	Gemengde gebieden Zones mixtes
	Sterk gemengde gebieden Zones de forte mixité
	Stedelijke-industriegebieden Zones d'industries urbaines
	Gebieden voor havenactiviteiten en vervoeren Zones d'activités portuaires et de transports
	Administratiegebieden Zones administratives
	Gebieden van collectief belang of van openbare diensten Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
	Spoorweggebieden Zones de chemin de fer
	Groengebieden Zones vertes
	Groengebieden met hoogbiologische waarde Zones vertes de haute valeur biologique
	Parkgebieden Zones de parcs
	Koninklijk domein Domaine royal
	Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht Zones de sports ou de loisirs de plein air
	Begraafplaatsgebieden Zones de cimetières
	Bosgebieden Zones forestières
	Landbouwgebieden Zones agricoles
	Gebieden van gewestelijk belang Zones d'intérêt régional
	Grondreservegebieden Zones de réserves foncières

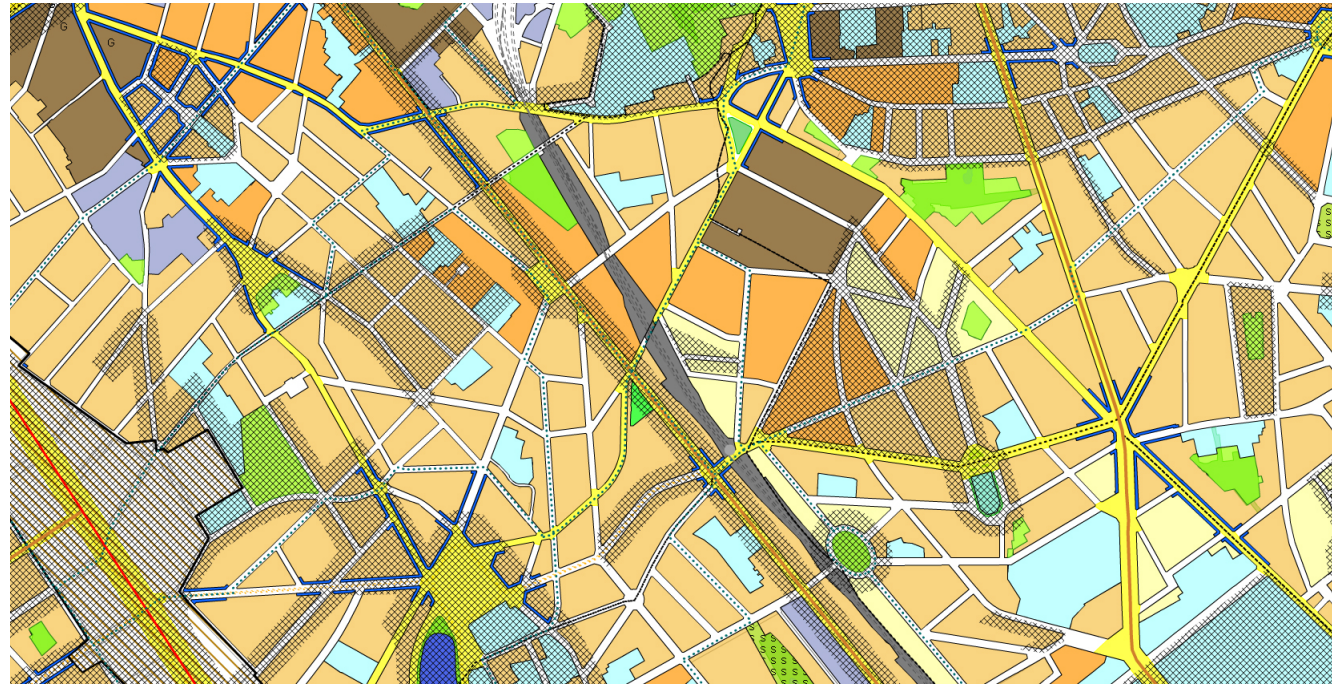
Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

Zoals reeds gepreciseerd in het eerste deel over de ligging van het DWC, kunnen we op het niveau van het GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan) wijzen op de overwegende aanwezigheid van gemengde gebieden (met een gering tot sterk gemengd karakter), enkele gebieden voor uitrustingen van openbaar nut, twee handelskernen rond het Flagey- en het Jourdanplein, en de superpositie van een GCHEWS (gebied van culturele, historische, esthetische waarde en/of voor stadsverfraaiing) ter hoogte van het Flagey- en het Jourdanplein, de Brouwerijstraat en de as Troon-Kroon. Voorts bevat de studiezone maar weinig plekken met een bestemming als groene ruimte (Gray-Kroontuin, Marmisquare, Leopoldpark, Vijvers van Elsen en Viaductpark).

De publieke voorzieningen worden meer in detail opgesomd bij het aan de infrastructuur gewijde deel 09. Afgezien van het gemeentelijke zwembad en de toekomstige pool Emergence XL (via het WC Scepter) bevinden er zich niet direct andere sport- en/of ontspanningsmogelijkheden in de perimeter van het DWC. Wat voorzieningen voor kleine kinderen betreft, is er sprake van een schromelijk gebrek. Alleen het speelplein van de groene ruimte ter hoogte van de Korte Malibransstraat, het Leopoldpark, de nieuwe inrichtingen van het Viaductpark en die van het Marmisquare (Etterbeek) bieden op dit vlak een beperkte uitkomst.

Qua gemengdheid is het gedeelte van de perimeter dat zich ten zuiden van de spoorweg situeert, voornamelijk bestemd als woongebied, terwijl het noordelijke deel een veel sterker gemengd karakter heeft, vooral in de buurt van de binnenterreinen van huizenblok die aan de Vijverstraat palen. Verder is het eveneens interessant om vast te stellen dat de twee belangrijke assen van het DWC gedefinieerd worden als structurerende assen en gewestelijke fietsroutes (GFR).



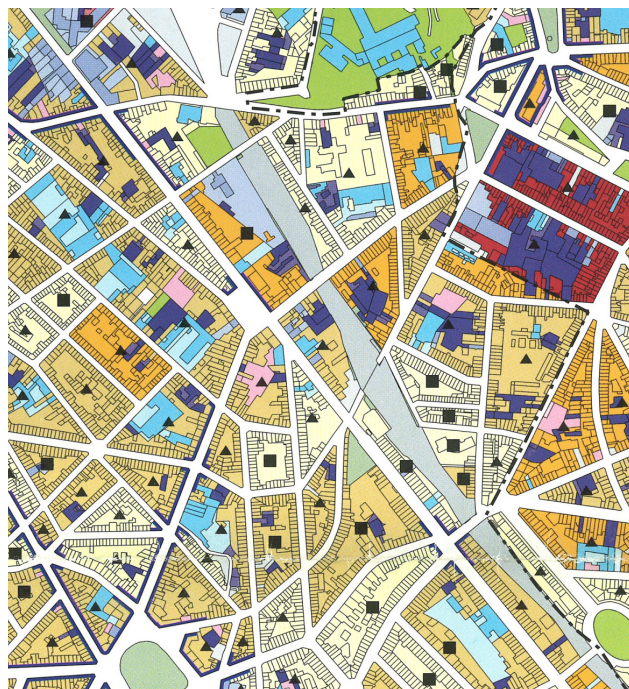
• Kaart met betrekking tot de bodembestemming volgens het GBP

bron: GBP - uittreksel van Brugis 2013 ©

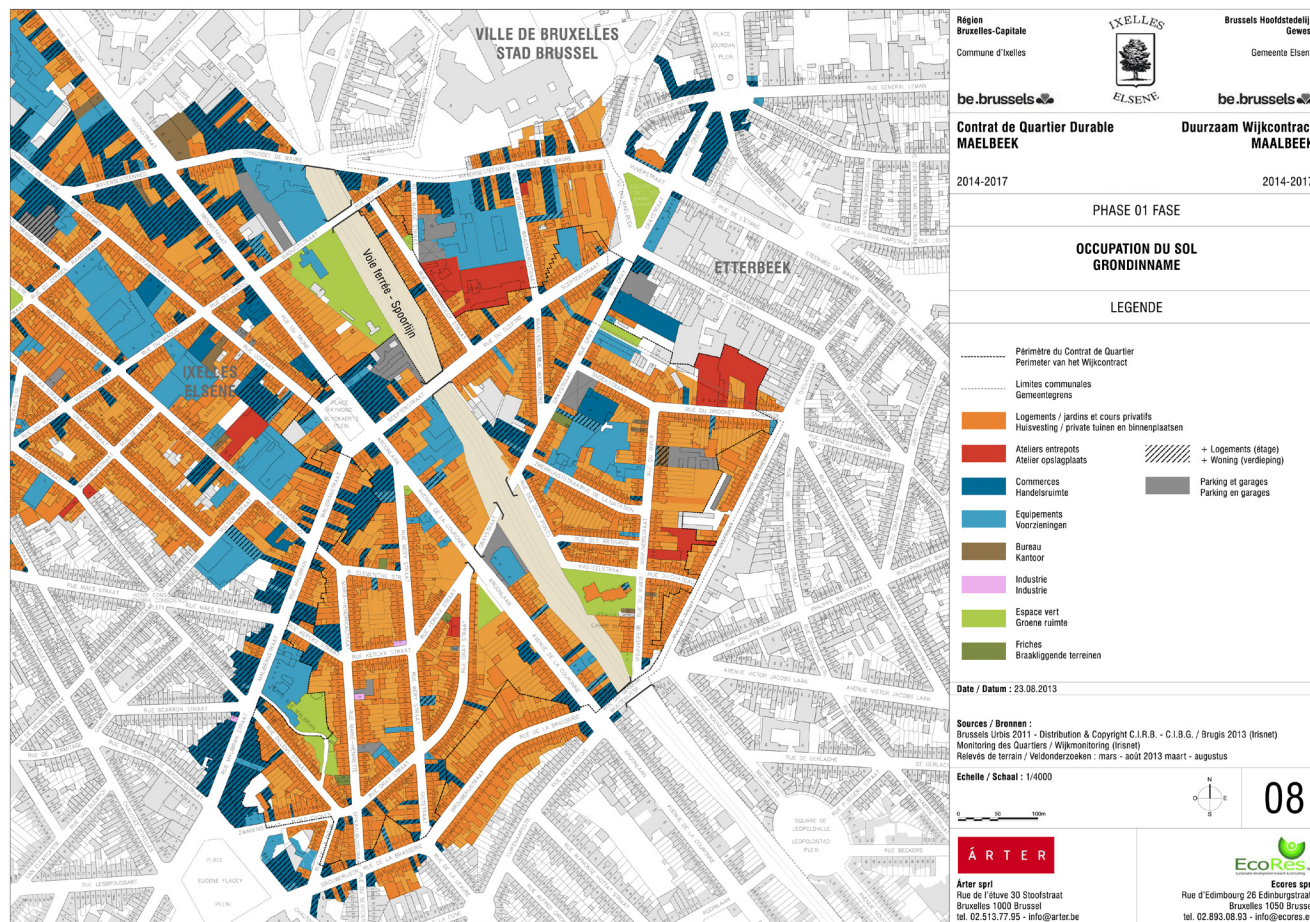
05.2 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Als we de bodembestemming met de bestaande situatie op het terrein vergelijken (opnemingen van maart tot juni 2013), dan valt ons meteen de oververtegenwoordiging van de residentiële bebouwing in de zuidelijke perimeter van het DWC op. De handelskernen kennen van hun kant een sterkere verspreiding en situëren zich voornamelijk ter hoogte van de Malibranstraat en de Troonstraat door de toe-eigening van de beschikbare gelijkvloerse verdiepingen.

Ter hoogte van de Graystraat is dan weer net het tegenovergestelde waar. Hier blijken kleine handelszaken op de gelijkvloerse verdieping namelijk de wijk te nemen en krijgt de vrijgekomen ruimte een herbestemming als woning, hoewel de bouwlaag in kwestie zich daar niet altijd werkelijk toe leent (groot raam langs de straatkant, binneninrichting).



• Kaart van de bestaande feitelijke toestand volgens het GBP
bron: GBP - uittreksel van bestaande feitelijke toestand (kaart) ©



• Kaart 08: gronddinname
bron: kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 ©

Verder telt de perimeter ook meerdere braakliggende terreinen en verwaarloosde gebouwen die zich zowel in private handen bevinden als eigendom zijn van de gemeente. Qua groene ruimten blijkt de Tweebruggenzone ten slotte veel groener te zijn dan vermeld op het GBP, met name door de aanwezigheid van grote privétuinen die de plek samen met de Gray-Kroontuin en de taluds van Infrabel in een kleine groene long voor de wijk veranderen.

**“hier verkopen ze
de besten frieten
van Brussel...”**

VOORBIJGANGER - JOURDANPLEIN

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

06 Leefomgeving

06.1 OPENBARE RUIMTE

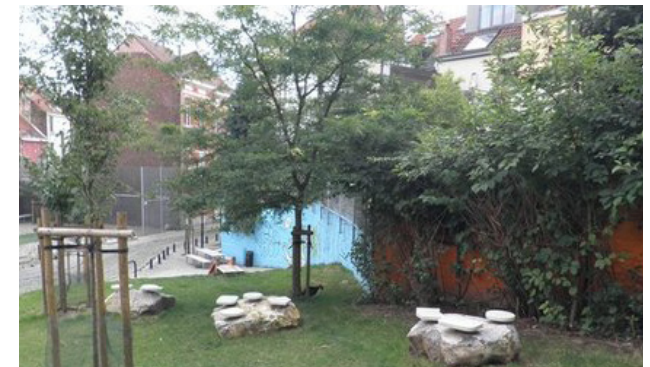
In de bestudeerde perimeter zijn openbare ruimten veeleer zeldzaam. De studiezone wordt echter wel omkaderd door twee grote belangrijke openbare parken van Brussel alsook door het Jourdan- en het Flageyplein. Het eerste plein biedt een erg open ruimte (wandelplein in blauwe steen) bestemd voor de organisatie van evenementen (markten, voorstellingen, culturele manifestaties, spelen, ...) met tal van rustmogelijkheden langs de noordelijke rand, tegenover de nieuwe tramabri in glas. Het tweede plein is meer gesloten, met name door de aanwezigheid van een spatiofage bovengrondse parking die het plein vrijmaakt voor de wekelijkse markt. Beide pleinen zijn verder omringd met kleine handels- en horecazaken en beschikken over een ondergronds spaarbekken voor regenwater. Tot slot beweren beide pleinen de beste frieten van Brussel te serveren. Binnenin de perimeter treffen we verschillende gemeentelijke openbare ruimten aan, die het voorwerp uitmaken van een herinrichting in het kader van het WC Scepter: het Blyckaertsplein, het brede voetpad van de Tweebruggenstraat, de Handwerkersstraat en de toekomstige voetgangersbrug over de taluds van de spoorweg (Infrabel). Verder bestaan er ook tal van kleine openbare buurtruimten: het kleine Mouterijplein (eigendom van de NMBS - bijzonder slecht aangelegd voor personen met een beperkte mobiliteit) en de micropleintjes op de hoek van de Werystraat en de Kroonlaan, op de hoek van de Vandenbroeckstraat en de Limaugestraat en op de hoek van de Graystraat en de Waaienbergstraat, die door de gemeente Elsene beheerd worden.

Wat openbare groene ruimten betreft, merken we de aanwezigheid van de Gray-Kroontuin op, met zijn collectieve moestuinen (eigendom van de gemeente, op dit ogenblik gesloten omwille van stabiliteitsproblemen), de Marmisquare (eigendom van de gemeente Etterbeek, weinig aantrekkelijk speelplein dat vaak ingepikt wordt), de collectieve tuin van Le Début des Haricots (eigendom van de Grondregie, realisatie waar de wijk echt trots op is), het Viaductpark en de groene ruimte van de Korte Malibranstraat (die beide toebehoren aan de gemeente Elsene). Gelet op de diverse ruimten, ontbreekt het de perimeter van het WC schromelijk aan gezellige kwalitatieve openbare ruimten, stadsmeubilair, beveiliging, aangepaste inrichtingen (met name inzake waterbeheer) en aanplantingen. In termen van functies ontbreekt het tot slot eveneens sterk aan recreatieve ruimten bestemd voor de jeugd (en zelfs voor jonge kinderen) alsook aan sport-, rust-, ontmoetings-, uitwisselings- en vrijetijdsruimten.



• Viaductpark

bron: foto Árter - april 2013



• Groene ruimte en speelplein van de Korte Malibranstraat

bron: foto Árter - april 2013



• Collectieve tuin van Le Début des Haricots

bron: foto Árter - april 2013

06.2 PRIVATE GROENE RUIMTE

Naast de enkele openbare groene ruimten die we hierboven reeds aanhaalden, beschikt de wijk ook over tal van private tuinen of groene privéterreinen die het groene netwerk mee helpen versterken.

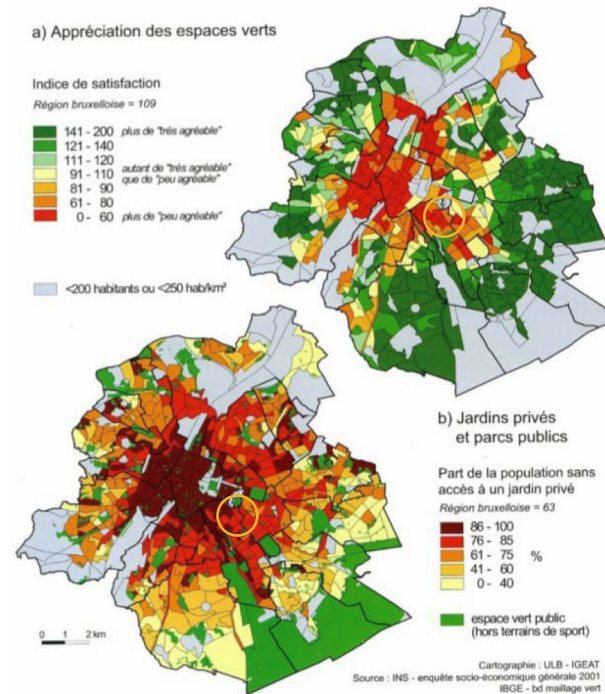
Enkele voorbeelden hiervan zijn de privétuinen van de Elsense Haard ter hoogte van de Kasteelstraat, de taluds van de spoorweg en de tuinen van de eigendommen van de Tweebruggenzone: Kroon 25, Kerckx 50 en Kroon 40 waarvan het geheel de kunstwerken bekleedt en een echte ademhalingsruimte in de wijk vormt.

Ondanks de openbare ruimten en de openbare en private groene ruimten die we zonet vermeldde, laten de perceptie van een wijk en zijn waardering zich niet echt gevoelen in de bestudeerde perimeter. Het merendeel van de gebruikers en omwonenden betreurt namelijk het geringe aantal beschikbare ruimten, de niet altijd aangepaste inrichtingen, het gebrek aan plaatsen om tot rust te komen, aan gezelligheid en aan recreatiemogelijkheden alsook de geringe zorg die er besteed wordt aan bepaalde openbare aanplantingen (zieke of dode bomen, ...).

De twee kaarten hiernaast bevestigen de geringe tevredenheidsscore die de groene ruimten weten te behalen ('weinig aangenaam' geldt het meestal), vooral in het zuidelijke gedeelte van de perimeter van het DWC. Bovendien wordt de perimeter gekenmerkt door een erg groot deel van de bevolking dat geen toegang heeft tot een privétuin, vanwaar de nog grotere behoefte aan kwalitatieve openbare ruimten.



• Private tuinen te Kerckxstraat 50 en Kroonlaan 25
bron: foto Árter - augustus 2013



• Voldoening over het groenaanbod
bron: Leefmilieu Brussel - kartering ULB / IGEAT 2001

06.3 ARTICULATIES EN TOE-EIGENING

De diversiteit in sfeer tussen de openbare en de private ruimten van de perimeter is zonder meer opmerkelijk te noemen en is gekoppeld aan morfologische, stedenbouwkundige, architecturale en functionele elementen.

Op die geringe coherentie tussen de verschillende ruimten wordt met name gewezen in het rapport van het WC Scepter. "Wat betreft de articulatie van de openbare ruimten ontbreekt het aan een samenhang en leesbaarheid van de wegen, voornamelijk door het effect van de stedelijke barrières en de verkeersaders (as Troon - Kroon, Elsense Steenweg, ...). Een grote druk wordt uitgeoefend op de openbare ruimten door het autoverkeer, en door een grote inbeslagname van parkeer ruimte op de wegen.

Wat betreft het ontwerp van de inrichtingen, leidt een sterk gesegmenteerde benadering van de ruimte die het gebruik van longitudinale stroken toeschrijft aan dit of dat gebruik (circulatiestroken, eigen bedding, stoep, fietspaden, ...), tot een tegenstrijdige logica van gedeelde ruimtes met verschillende gebruikers van hetzelfde ruimtelijke niveau en vragen daarom een grotere verantwoordelijkheid van elke gebruiker."⁵

Voorts stellen we ook een erg geringe toe-eigening van de openbare ruimten vast, ondanks het bestaande aanbod. Een verklaring voor dit fenomeen kan de sterke aanwezigheid van de auto zijn, alsook de geringe bescherming van de zwakke weggebruikers, de geluidsoverlast, de vele overtredingen, het bendefenomeen, de straatraces, de gevalideerde ruimten en de erg gesloten aanblik van de publieke eigendommen langs de straatkant.

De behoefte aan toe-eigening van de openbare ruimte wordt echter uitgebreid aangehaald tijdens de verschillende ontmoetingen met de buurtbewoners, in workshops of daarbuiten.

“het is hier geen vuilnisbelt...”

SLOGAN OP EEN VUILNISBAK

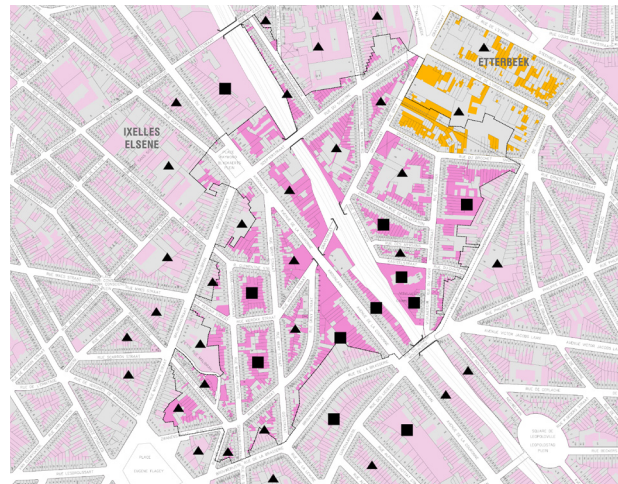
Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Arter + Ecores

06.4 BINNENTERREINEN VAN HUIZENBLOK

De studiezone wordt gekarakteriseerd door een vrij dicht bebouwde buurt. Van het traditionele tot het courtinetype zien de binnenterreinen van huizenblokken hun voormalige eengezinswoningen geleidelijk aan onderverdeeld worden in meerdere subwooneenheden. Vandaar dat de functie van privatieve tuin minder aangepast lijkt aan de huidige, sterk uitgesproken evolutie naar meerdere kleinere residentiële eenheden. Verder zijn de binnenterreinen over het algemeen wel van groen voorzien, maar dan wel van groen van een geringe kwaliteit. Niettemin neemt de bebouwing een aanzienlijk gedeelte van de beschikbare ruimte voor haar rekening (vooral rond het noordelijke deel van de Graystraat), wat maakt dat de omvang van de groene binnenruimten beperkt is.

Bovendien heeft de ingesloten topografie van de Maalbeekvallei tot de verschijning van tal van steunmuren en ommuurde achterzijden van percelen geleid om de aanzienlijke niveauverschillen op te vangen. Vandaar dat de vergroening van de binnenterreinen veeleer heterogeen aandoet, met privatieve tuinen in de hoger gelegen delen en geïmpereabiliseerde binnenplaatsen en restruimten in de lager gelegen stukken. Onderaan de vallei (Graystraat) zijn de eigendommen die aan een toegang tot een privatieve tuin palen, ook erg dun gezaaid.



• Kaart 09: binnenterreinen van huizenblok

bron: kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 © & Google Maps 2013

In het kader van de vorige wijkcontracten werden bepaalde binnenterreinen wel open getrokken (Korte Malibranstraat, collectieve tuin van de doodlopende Mussenstraat, ...) en dit aldus aangevatte ontichtingswerk kan nog verder doorgezet worden ter hoogte van de braakliggende percelen en de terreinen die op dit ogenblik niet gebruikt worden. Voor het overige blijft het een wijk zonder duidelijke structuur door de aanwezigheid van erg bouwvallige of onbewoonbare panden, industriële gebouwen (met name rond de winkel van Colruyt), oude werkplaatsen en slecht onderhouden magazijnen alsook enkele hardnekkige stadskankers en verwaarloosde constructies.



• Zicht op de binnenterreinen van huizenblok van de perimeter

bron: luchtfoto's in 3D 2013 - Google Maps ©

06.5 OPENBARE NETHEID

De leefomgeving wordt ook sterk beïnvloed door de perceptie van een propere en veilige openbare ruimte. Hoewel we meer in detail op dit punt zullen terugkomen bij deel 12, wanneer we het zullen hebben over het sociale klimaat, dient gezegd dat we op het terrein tal van inbreuken op de openbare netheid konden vaststellen, met name tijdens onze diagnosewandelingen.

Zo blijken heel wat openbare vuilnisbakken in illegale stortplaatsen te veranderen, zodra ze vol zitten, en stapelt het huisvuil zich er al snel rond op, ten koste van de bruikbaarheid en beveiliging van de ruimte. Ook de voeten van de bomen worden verder vaak gebruikt als stortplaats voor huisvuil, waardoor de wortels asfyxiëren.

Er werden weliswaar al tal van burgerinitiatieven gelanceerd om paal en perk te stellen aan dit soort van praktijken (met name ter hoogte van de Maria-Hendrikastraat en de Werystraat), maar dat neemt niet weg dat er ter zake nog heel wat educatiewerk verricht dient te worden.



• Aanwezigheid van een afvalhoop aan bushalte 59 Wery - Graystraat

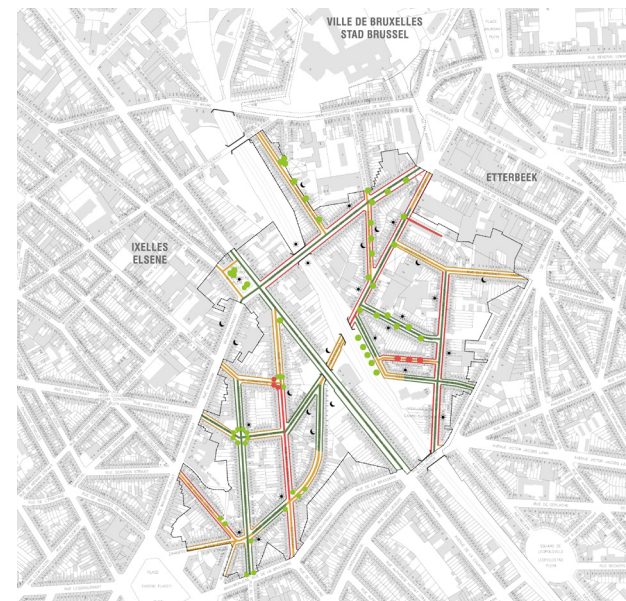
bron: foto Arter - april 2013

06.6 STAAT VAN WEGEN EN VOETPADEN

Zoals we kunnen zien op de kaart hiernaast verkeren de wegen en voetpaden over het algemeen in relatief goede toestand, gezien de vele renovaties die recentelijk werden verricht (en waartoe voor sommige de aanzet gegeven werd door de voorgaande wijkcontracten). Zo goed als alle wegen van de perimeter zijn geasfalteerd met plaatselijk hier en daar wat schade die door middel van ter plaatse gegoten teerplaten gerepareerd werd. Dat neemt echter niet weg dat de wegen ter hoogte van de Graystraat en de Werystraat meer schade vertonen, voornamelijk als gevolg van het drukke verkeer dat daar passeert en het fenomeen van spoorvorming dat veroorzaakt wordt door de vrachtwagens die de warenhuizen in de buurt bevoorraden. Wat het wegdek zelf betreft, zijn er ook enkele deksels en inspectieputten (vooral ter hoogte van de Tweebruggenzone) lichtjes losgekomen, wat voor de nodige geluidshinder zorgt, telkens er een voertuig overheen rijdt. En ook het steegje van de doodlopende Mussenstraat heeft duidelijk betere tijden gekend. De bestrating heeft verder sterk te lijden onder het veelvuldig passerend verkeer en de manoeuvres die ter hoogte van de wildparkeerzone worden verricht.

De voetpaden verkeren van hun kant in een beduidend minder goede staat. Tal van stukken zijn licht tot sterk beschadigd (Werystraat, Graystraat, Waaienbergsstraat, Scepterstraat, Handwerkersstraat, Dillensstraat, ...), wat vooral te wijten is aan de waargenomen verkeersovertredingen. Zo gebeurt het hier niet zelden dat er voertuigen in het midden van de stoep worden geparkeerd of dat er voorbijgestoken wordt langs het trottoir. En ook het stadsmeubilair is beschadigd of gevandaliseerd.

De slechte staat van de wegbedekking, de aantasting van het stadsmeubilair, de smalle doorgang (vooral ter hoogte van de Graystraat) en de vele verzakte boorden doen dan ook afbreuk aan de veiligheid van de zwakke weggebruikers. Bovendien heeft het veeleer onregelmatige reliëf van de site geresulteerd in sterk hellende straten en schuine kruispunten waarvan de uitstekende boorden elke comfortabele benutting ervan door personen met een beperkte mobiliteit belet.



• Kaart 10: leefomgeving - staat van de wegen en voetpaden

bron: kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 ©

Niettemin dienen we hier ook de renovatie van tal van wegen (behalve de Graystraat) van de perimeter door de gemeentediensten te vermelden, alsook de aanwezigheid van brede voetpaden aan de kruispunten.

Wat de openbare verlichting betreft, kunnen we voorts enkele donkere plekken vermelden: de Tweebruggenzone, de Kerckxstraat, de Werystraat, de Graystraat (ter hoogte van de bocht), de Gray-Kroontrap, de Waaienbergsstraat, de Snoekstraat en de Limaugestraat.

En de bestudeerde perimeter kan ten slotte bogen op een interessant aanbod aan erfgoed met o.a. beschermde of in de bewaarijst opgenomen gebouwen en landschappen, opmerkelijke bomen en door het Sint-Lukasarchief bestudeerde of bij de industriële inventaris (AAM) ingeschreven panden.

“de brug is magisch en mysterieus...”

BEWONER - GRAYSTRAAT

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

06.7 ERFGOED

Le périmètre étudié offre un patrimoine intéressant entre bâtiments et sites classés ou sur la liste de sauvegarde, arbres remarquables, bâtiments répertoriés par les archives de Sint-Lukas ASBL et les bâtiments inscrits à l'inventaire industriel (AAM).

06.7.1 BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (BROH)

Gemeentelijk zwembad van Elsene

Zwemkunststraat 10-12

Beschermde monument sinds 20/09/2007

Architecten: A. Cooreman en J. Rau (bouw 1899-1904)

Huis van de Radio (voormalige NIR)

Flageyplein

Beschermde monument sinds 28/04/1994

Architect: J. Diongre (bouw 1933-1938)

Oeuvre du Calvaire, tuin en lanen

Waversesteenweg 249

Complex en landschap ingeschreven op de bewaarijst sinds 29/04/1999

In de buurt van de perimeter hebben we verder ook nog het Koninklijk Belgisch Instituut voor Natuurwetenschappen, het Mundaneum, het Hôtel Watteyne en de crèche Le Nid, een woning in art-nouveaustijl alsook het kantoor van Notaris Hap, stuk voor stuk beschermde monumenten.

06.7.2 MERKWAARDIGE BOMEN (BROH-DML)

Oeuvre du Calvaire, Waversesteenweg

1x *Acer platanoides* 'Schwedleri'

2x *Ailanthus glandulosa*

3x *Pinus nigra*

1x *Tilia x europaea*

Vandenbroeckstraat

1x *Amelanchier lamarckii*

1x *Robinia pseudoacacia* 'Myrtifolia'

Zwanenstraat

2x *Aesculus x carnea*

1x *Aesculus hippocastaneum*

Visvijverstraat, 80-82

1x *Fagus sylvatica* 'Pendula'

Visvijverstraat, 73

1x *Populus nigra* 'Italica' (beschermde)

Viaductstraat, 133

1x *Prunus serrulata*

1x *Carpinus betulus*

1x *Tilia tomentosa*

1x *Acer pseudoplatanus*

1x *Fraxinus americana*

1x *Aesculus hippocastanum*

Troonstraat, 204

1x *Fagus sylvatica* 'Purpurea'

Troonstraat, 220

1x *Fagus sylvatica* 'Purpurea'

Troonstraat, 218

1x *Aesculus hippocastanum*

Kroonlaan, 18

1x *Platanus x acerifolia*

Kroonlaan, 26-28

1x *Fagus sylvatica* 'Purpurea' (beschermde)

06.7.3 SINT-LUKASARCHIEF

(lijst beschikbaar bij vzw Sint-Lukasarchief)

Handwerkerstraat

Blyckaertsplein 6-10

Clementinestraat 10-14

Kroonlaan 9-13, 12-20, 19-25, 27-35, 34-40, 48-50

Tweebruggen 22

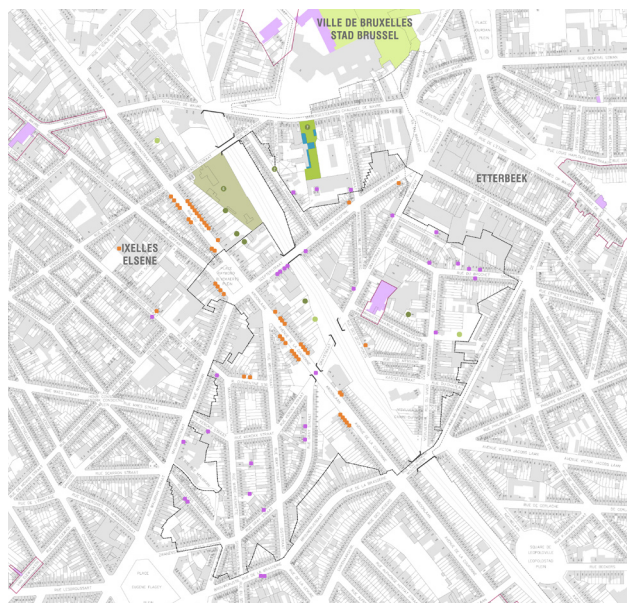
Sans-Soucistraat 94, 126, 130

Scepterstraat 54-58, 83

Troonstraat 188-206, 203-209, 216-218, 217-219, 239-247

06.7.4 INVENTARIS VAN HET INDUSTRIËLE ERFGOED (lijst beschikbaar bij de Archives de l'Architecture Moderne)

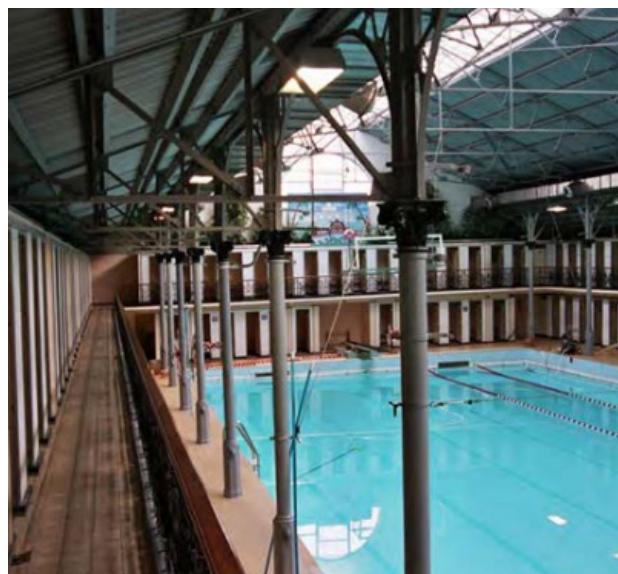
Maria-Hendrikastraat 1, 52, 78
Scepterstraat 11-19, 23
Dillensstraat 19, 23
Snoekstraat 28, 50, 54, 55, 62
Graystraat 95, 112-120, 137, 169, 175, 221
Brouwerijstraat 118, 120
Sans-Soucistraat 127
Kerckxstraat 9
Malibransstraat 49
Waaenbergsraat 43
Vandenbroeckstraat 50, 58
Viaductstraat 24, 28
Visvijverstraat 73
Brug Kroonlaan / Graystraat



• Kaart 11: opneming van het erfgoed
bron: kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 ©



• Gebouw van het Huis van de Radio (voormalige NIR) - Flageyplein
bron: uittreksel uit het register van het beschermd erfgoed in het Brussels Gewest - BROH



• Gemeentelijk zwembad van Elsene - Zwemkunststraat 10-12
bron: uittreksel uit het register van het beschermd erfgoed in het Brussels Gewest - BROH



• Beschermd Populus nigra 'Italica' - Visvijverstraat 73
bron: uittreksel uit het register van het beschermd erfgoed in het Brussels Gewest - BROH

“dat is wat we doen voor de jongeren...”

ARTIEST VAN DE MUSSENSTRAAT

07 Bevolking

07.1 ALGEMEEN

De informatie over de bevolking is afkomstig van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA), wijkmonitoring. Op 01/01/2013 telden de gemeente Elsene en de gemeente Etterbeek respectievelijk 84.197 en 46.065 inwoners⁶. Volgens de meest recente statistische gegevens van de wijkmonitoring uit 2010 hadden de wijken Flagey en Jourdan samen 21.582 inwoners, goed voor 17 % van de totale bevolking van beide gemeenten.

07.2 BEVOLKINGSEVOLUTIE

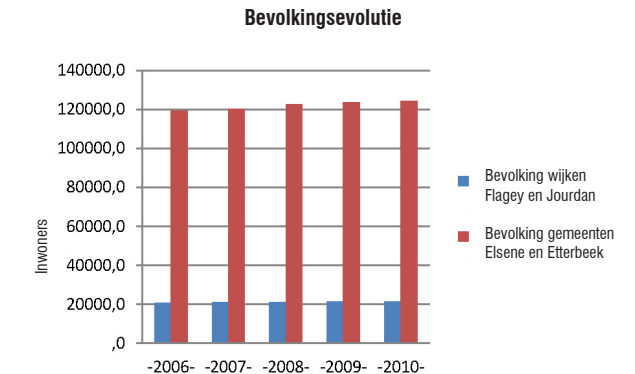
De demografische evolutie van de betrokken gemeenten en wijken bleef tussen 2006 en 2010 (laatste jaar waarvoor er gegevens beschikbaar zijn) relatief stabiel, waarbij er voor onze perimeter en de twee gemeenten een toename van de bevolking werd vastgesteld van respectievelijk 3,2 % en 4,4 % (vgl. bevolkingsevolutie).

De perimeter kent ook een aanzienlijke bevolkingsdichtheid die voor de betrokken periode gemiddeld 17.993 inwoners/km² bedroeg, d.w.z. bijna het driedubbele van de dichtheid in het BHG (6.514 inwoners/km²) (vgl. bevolkingsdichtheid).

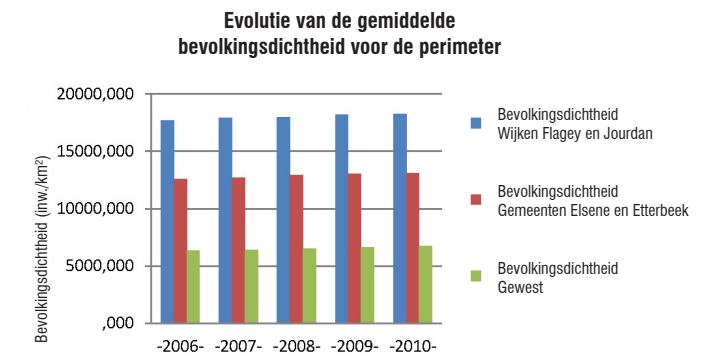
Wat de bevolkingsstructuur per geslacht in de perimeter betreft (zie tabel hierna), dient opgemerkt dat de verhouding tussen mannen en vrouwen op alle niveaus (perimeter, gemeenten, gewest) stabiel blijft.

	Wijken		Gemeenten		Gewest	
	Mannen	Vrouwen	Mannen	Vrouwen	Mannen	Vrouwen
2006	45,94	50,11	44,1	51,9	44,35	51,95
2007	45,88	50,19	44,3	51,8	44,46	51,86
2008	45,91	50,30	44,4	51,7	44,52	51,76
2009	45,77	50,33	44,4	51,7	44,53	51,70
2010	45,46	50,75	44,3	51,8	44,55	51,64
Gemiddelde	45,8	50,3	44,3	51,8	44,5	51,8

• **Bevolkingsstructuur per geslacht**
bron: Wijkmonitoring – 2010



• **Bevolkingsevolutie**
bron: Wijkmonitoring – 2010



• **Evolutie van de gemiddelde bevolkingsdichtheid voor de perimeter**
bron: Wijkmonitoring – 2010

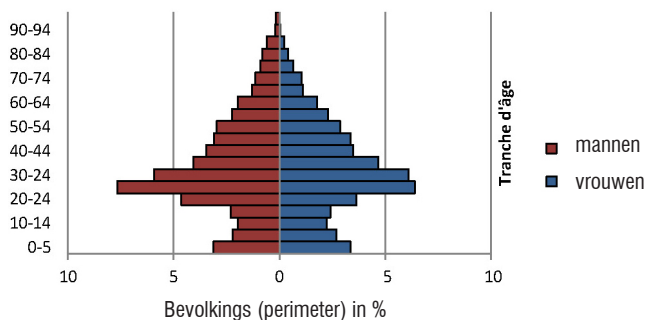
07.3 STRUCTUUR PER LEEFTIJD

De gemiddelde leeftijd van de bevolking in Elsene en in Etterbeek is respectievelijk 37 jaar en 8 maanden en 37 jaar en 4 maanden tegenover 37 jaar en 6 maanden in het Brussels Gewest. De verdeling van de bevolking volgens leeftijd en geslacht vindt u hieronder.

War de bevolkingsstructuur gekoppeld aan de leeftijd en het geslacht betreft, kunnen we op grond van de tabel en de grafiek hierna de volgende feiten waarnemen:

- Het percentage jonge kinderen (van 0 tot 5 jaar) van de perimeter situeert zich onder het gemiddelde in het BHG maar boven het gemiddelde van de gemeenten;
- Het aandeel kinderen en jongeren (van 0 tot 17 jaar) is in de perimeter beduidend lager dan in het BHG (18,7 % tegenover 22,1 %);
- Het aandeel jonge personen op arbeidsgerechtigde leeftijd (van 18 tot 44 jaar) ligt in de perimeter beduidend hoger (52 % tegenover 41 % in het BHG);
- Het aandeel ouderen boven de 65 jaar is veel lager in de perimeter dan in het BHG.

Leeftijdspiramide



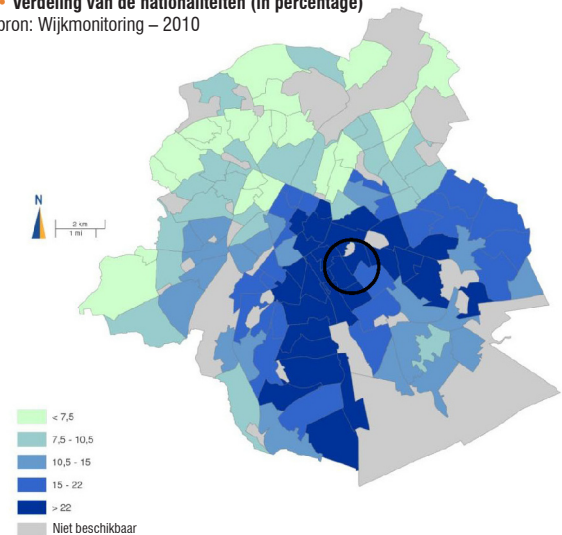
- **Leeftijdspiramide (in percentage)**
bron: Wijkmonitoring – 2010

07.4 NATIONALITEIT

In vergelijking met de gemiddelden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en op grond van het laatste beschikbare jaar 2010 dient opgemerkt dat de uit het Europa van de 15 afkomstige buitenlanders een groter aandeel in deze wijk voor hun rekening nemen dan in het Brussels Gewest in het algemeen het geval is: respectievelijk 23,5 % tegenover 14,6 %. In vergelijking met andere gemeenten heeft de gemeente Elsene ook het hoogste aandeel buitenlanders (41 % in 2010, zie onderstaande figuur). Bij wijze van conclusie kunnen we bijgevolg stellen dat we in de bestudeerde wijk vermoedelijk kunnen uitgaan van een sterke multiculturaliteit, zoals ook aangegeven wordt door bovenstaande statistieken.

grondgebied	Part de l'Europe des 15 (hors Belgique) (%)	Part des nouveaux états membres de l'U.E. (entrées 2004-2007) (%)	Part des pays OCDE (hors U.E. et Turquie) (%)	Part de l'Afrique du Nord (%)	Part de la Turquie (%)	Part de l'Afrique noire (%)	Part des autres nationalités (%)	Part des étrangers (%)
	-2010-	-2010-	-2010-	-2010-	-2010-	-2010-	-2010-	-2010-
JOURDAN	23,64	7,12	1,46	3,26	0,18	1,45	4,30	41,42
FLAGEY - MALIBRAN	23,44	5,06	1,06	3,95	0,20	2,56	4,62	40,90
Moyenne des territoires affichés	23,52	5,86	1,21	3,69	0,19	2,13	4,49	41,10
RBC	14,60	4,41	0,87	3,97	0,92	1,99	3,26	30,02

- **Verdeling van de nationaliteiten (in percentage)**
bron: Wijkmonitoring – 2010



- **Aandeel (in %) van buitenlanders afkomstig uit het Europa van de 15 in 2010**
bron: Wijkmonitoring – ADSEI 2010

07.5 GEZINSSAMENSTELLING EN GROOTTE

Voor het type van huishoudens dat we in de perimeter aantreffen, verwijzen we naar de volgende figuur. Het meest vertegenwoordigde type is het alleenstaande huishouden ouder dan 30.

Gemiddeld bestaat een huishouden in de gemeente Elsene uit 1,67 personen tegenover 2,09 personen voor het BHG.

Een gedetailleerde vergelijking van de types van huishoudens vindt u hieronder voor 2006.

De opmerkingen in verband met de statistieken van onze perimeter luiden als volgt

- Het aandeel alleenstaanden jonger dan 30 is groter dan voor het BHG;
- Het aandeel alleenstaanden ouder dan 65 is kleiner dan voor het BHG.

grondgebied	Part des isolés de moins de 30 ans (%)	Part des isolés de 30 ans et plus (%)	Part des isolés de 65 ans et plus (%)	Part des couples avec enfants (%)	Part des couples sans enfants (%)	Part des ménages monoparentaux (%)
JOURDAN	17,08	39,74	8,39	18,82	12,38	9,65
FLAGEY - MALIBRAN	20,00	42,26	7,58	14,97	11,94	8,41
Moyenne des territoires affichés	18,97	41,37	7,87	16,33	12,09	8,85
RBC	9,45	40,06	13,12	20,91	16,55	10,76

- **Types van huishoudens binnen de perimeter**
bron: Wijkmonitoring – 2006

“ik heb altijd
in deze wijk
gewoond...”

BEWONER - WAAIENBERGSTRAAT

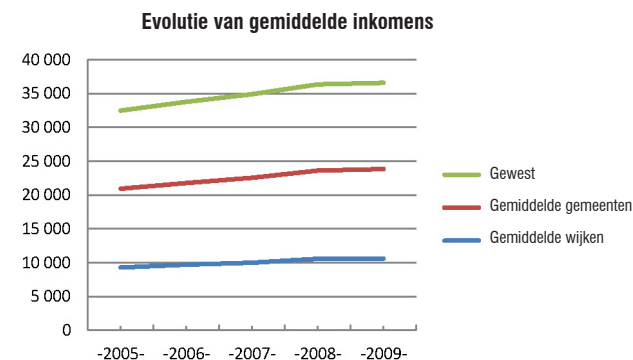
07.6 INKOMENS VAN DE BEVOLKING

In onderstaande tabel worden de gemiddelde inkomens van de bevolking voor 2009 vermeld. Hierbij dient opgemerkt dat deze indicator het nadeel heeft om gevoelig te zijn voor extreme waarden. Daarom wordt ook het mediaaninkomen gegeven.

Opmerkelijk is verder dat het gemiddelde inkomen van de bewoners van de perimeter een stuk lager blijkt te liggen dan het gewestelijke gemiddelde (16 % lager voor het gemiddelde inkomen) alsook in vergelijking met het gemiddelde inkomen voor de twee gemeenten (20 % lager). Dat duidt op een zekere kwetsbaarheid van de wijk in vergelijking met de gemeente en het Gewest.

De mediaaninkomens van Etterbeek en Elsene zijn respectievelijk 18.179 euro per jaar en 17.134 euro per jaar, terwijl het mediaaninkomen in het Brussels Gewest 12.746 euro per jaar bedraagt. Deze statistieken over de mediaanwaarden lijken te wijzen op het bestaan van bepaalde uiterst lage inkomens die het hierboven aangehaalde gemiddelde uit balans brengen.

De inkomens in de perimeter en in de gemeenten blijken daarnaast voortdurend te zijn gestegen met een toename van 14 % over de betroffen periode tegenover een stijging van slechts 10 % in het Brussels Gewest. Dit tegenover de quasi onbestaande toename tussen 2008 en 2009 op wijkniveau (stijging van 0,2 % tegenover 1,3 % op het niveau van de gemeenten).



• Gemiddeld inkomen per inwoner

bron: Wijkmonitoring – 2005/2009

07.7 MIGRATIES

Volgens de beschikbare statistieken (FOD Economie) waren de interne migratiestromen in Elsene (van gemeente tot gemeente) negatief voor de jaren 2010 en 2011 (saldo van respectievelijk - 1.262 en - 1.169 inwoners). Deze tendens lijkt te worden bevestigd door de statistische studies van de gemeente Elsene.

Voor de perimeter is er ter zake geen informatie beschikbaar.

Jaar	IN	OUT	Saldo
2009	7.567	8.829	-1.262
2011	6.972	8.641	-1.669

• Migratiestromen gemeente Elsene

bron: Wijkmonitoring - gegevens 2009/2011

grondgebied	Gemiddelde inkomens per aangifte	Gemiddelde inkomens per inwoner
JOURDAN	22080	10698
FLAGEY-MALIBRAN	19630	10551
GEMIDDELTE WIJKEN	20501	10607
GEMIDDELTE GEMEENTEN ELSENE EN ETTERBEEK	25348	13220
GEWEST	24339	12746

• Gemiddeld inkomen per aangifte en inwonerr

bron: Wijkmonitoring – 2009

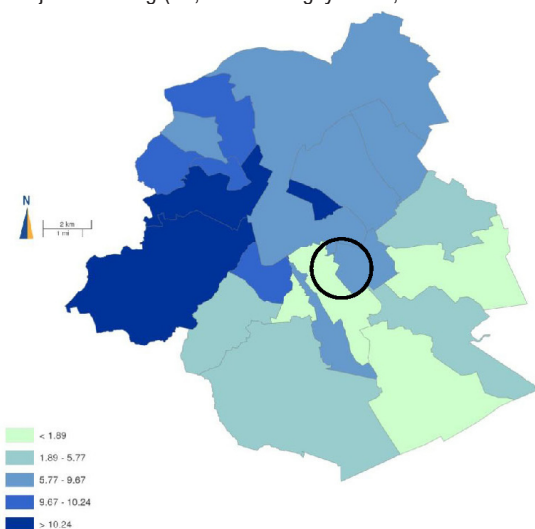
07.8 DEMOGRAFISCHE VOORUITZICHTEN

De demografische projectie tussen 2010 en 2015 bedraagt 1.66 en 7.04 voor Elsene en Etterbeek. Voor de gemeente Elsene die zo goed als heel de perimeter bestrijkt, geldt deze projectie als één van de zwakste voor het Brussels Gewest.

Op het niveau van het gemiddelde van de gemeenten zijn het in wezen de schijf van 0 tot 11 jaar alsook die van 18 tot 64 jaar die als de belangrijkste uit de bus komen. Behalve voor de schijf van 12 tot 17 jaar, zijn deze statistieken coherent met de projecties voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

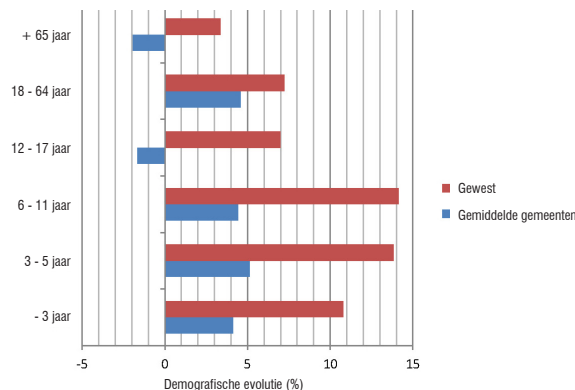
De mobiliteitsintensiteit vult de migratiebalans aan door een idee te geven over de intensiteit van de uitwisselingen door voor een bepaalde periode de som te maken van de immigranten (binnenkomend) en de emigranten (vertrekkend). Een migratiesaldo kan dus nul zijn, terwijl er toch intensieve migratie-uitwisselingen hebben plaatsgevonden.

En volgens de figuur die ons de mobiliteit toont op wijkniveau, geldt diezelfde mobiliteitsintensiteit voor de wijken die ons aanbelangen, als bijzonder hoog (91,91 voor Flagey en 89,34 voor Jourdan).



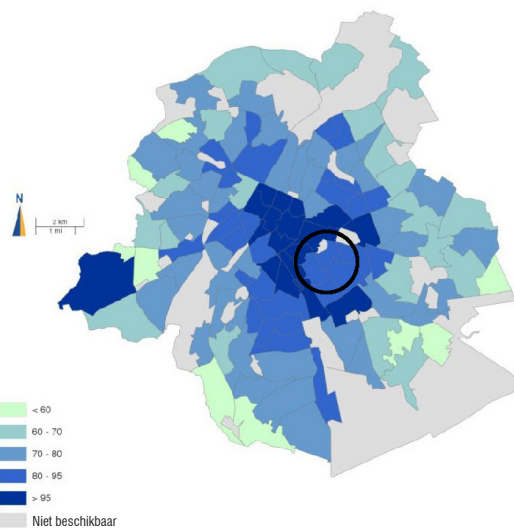
• Demografische groei tussen 2010 en 2015 (%)

bron: Wijkmonitoring – BISA



• Demografische evolutie tussen 2010 en 2015

bron: Wijkmonitoring



• Mobiliteitsintensiteit tussen 2001 en 2006 (%)

bron: Wijkmonitoring - 2007

07.9 CONCLUSIES

Onze perimeter wordt gekenmerkt door een bijzonder hoge bevolkingsdichtheid in vergelijking met het gemiddelde van het Brussels Gewest, in combinatie met een relatief beperkte bevolkingsevolutie in de loop van de laatste jaren (2006 tot 2010). De evolutieprojectie in termen van migratiebalans blijkt gering, zij het wel met intensieve toekomstige uitwisselingen (mobiliteit). Dit duidt op het 'levende' karakter van de wijk in termen van emigratie-uitwisselingen.

Zo omvat de perimeter met name een sterke etnische bevolkingsvariabiliteit met een sterke aanwezigheid van buitenlanders die vooral afkomstig zijn uit Europa (het Europa van de 15). De nabijheid van de Europese instellingen is vermoedelijk één van de redenen voor deze situatie.

Volgens de bevolkingsstructuurstatistiek is het aandeel van de bevolking tussen 18 en 44 jaar verder het sterkst vertegenwoordigd in vergelijking met de gewestelijke statistieken.

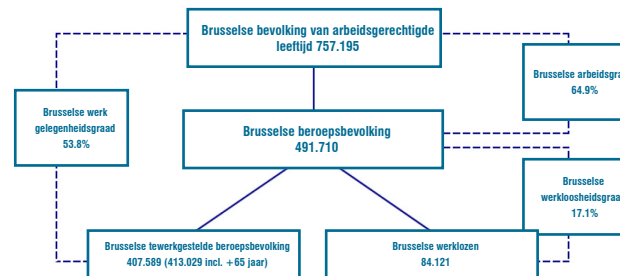
“als je werk
wil,
is er werk...”

GEMEENSCHAPSWACHT

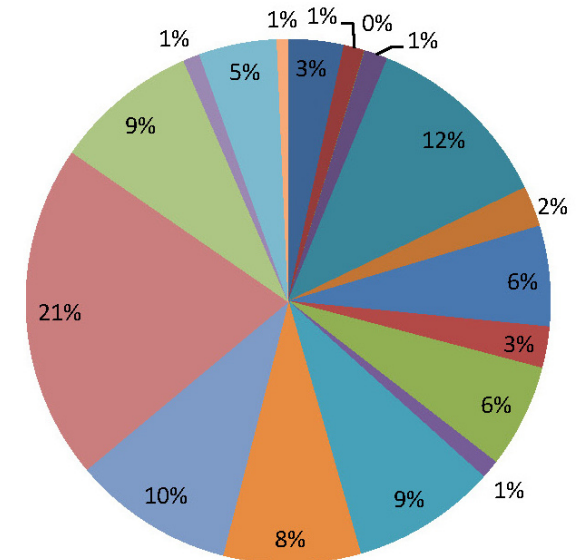
08 Tewerkstelling

08.1 ALGEMEEN

Voor de aandelen van de beroepsbevolking, de bevolking die aan de slag is in het Brussels Gewest verwijzen we naar onderstaande figuur, waarin ons de situatie voor 2011 wordt getoond.



• **Activiteitsaandeel van de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**
bron: FOD Economie - ADSEI - Observatorium voor de werkgelegenheid - 2011



- Fabrieken
- Electriciteit, gas, water en airco
- Waterbeheer en afvalbeheer
- Bouwen
- Handels
- Vervoer, opslaan en posten
- Horeca
- Informatie en communicatie
- Financiën en Verzekering

• **Verdeling van de werkgelegenheid per activiteitssector**
bron: Actiris – 2010

08.2 STRUCTUUR VAN DE TEWERKSTELLING

De banen in loondienst waren in 2011 als volgt over de verschillende sectoren verdeeld: 41.538 werknemers in totaal met 64 % in de privésector tegenover 36 % in de openbare sector (bron: Actiris). Voor de situatie in Elsene en de verdeling van de banen aldaar over de verschillende activiteitssectoren verwijzen we naar de volgende figuur.

Hier blijken de belangrijkste sectoren de volgende te zijn:

- Onderwijs, 21 %;
- Openbaar bestuur, 10 %;
- Gespecialiseerde activiteiten, 9 %;
- Gezondheidszorg en sociale actie, 9 %.

08.3 WERKLOOSHEID

De actieve bevolking wordt gedefinieerd als het geheel van personen die de arbeidsgerechtigde leeftijd hebben bereikt (tussen 18 en 65 jaar), die hetzij een baan hebben (tewerkgestelde beroepsbevolking), hetzij werkloos zijn of op zoek zijn naar een eerste betrekking (niet-tewerkgestelde actieve bevolking).

Territoire	Taux d'activité (%)	Part des salariés dans la population active occupée (%)	Part de la population active occupée (%)
JOURDAN	56,91	83,31	44,07
FLAGEY - MALIBRAN	62,17	80,59	44,96
Moyenne quartiers	60,22	81,59	44,63
Moyenne communes	59,33	79,59	46,57
RBC	66,06	81,56	50,47

• Activiteitspercentage van de bevolking

bron: Wijkmonitoring – 2012

De activiteitsgraad (aandeel arbeidsgeschikte personen) en het aandeel van de tewerkgestelde beroepsbevolking situeren zich beide iets onder het gemiddelde voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Territoire	Taux de demande d'emploi (%)	Part des jeunes chômeurs dans les chômeurs (%)	Part des chômeurs de longue durée dans les chômeurs (%)	Part des chômeurs avec un profil employé dans les chômeurs (%)	Part des chômeurs diplômés du supérieur dans les chômeurs (%)
JOURDAN	13,02	13,37	59,38	54,04	18,12
FLAGEY - MALIBRAN	17,36	11,87	60,87	55,29	23,15
Moyenne quartiers	15,72	12,34	60,40	54,89	21,55
Moyenne communes	11,39	60,06	58,87	23,07	
RBC	15,27	13,96	61,99	47,87	13,08

• Werkloosheidspercentage

bron: Wijkmonitoring - 2009/2012

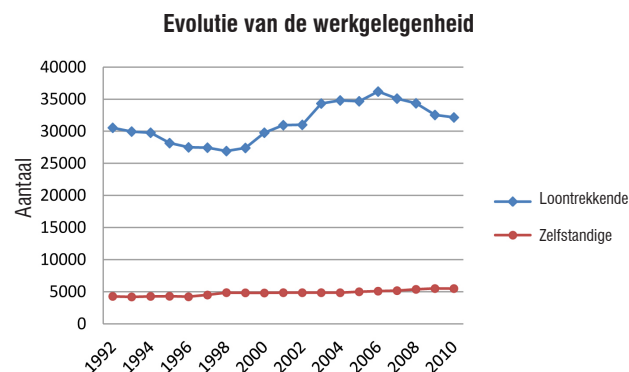
Verder is er sprake van een verschil in werkloosheidsgraad tussen de twee polen van de perimeter: het percentage ligt nl. veel hoger te Flagey dan te Jourdan (wellicht omwille van de nabijheid van de Europese instellingen en de omringende activiteiten) en het gemiddelde van beide wijken ligt een stuk boven het gemeentelijke gemiddelde. Dit bevestigt de kwetsbaarheid van de perimeter die eerder al werd aangekaart bij het punt in verband met de inkomsten.

Het aandeel van de jonge werklozen te midden van de werkzoekende bevolking is vergelijkbaar met het gewestelijke gemiddelde, maar kan erg laag genoemd worden in vergelijking met het gemeentelijke gemiddelde. Dit wijst op de aanwezigheid van een bron aan werkgelegenheid voor de jonge bevolking in dit deel van de betroffen gemeente.

Het gemeentelijke gemiddelde ligt een heel stuk onder het gemiddelde van het gewest (11,3 % tegenover 15,3 %).

Wat het kwalificatieniveau betreft, ligt het aandeel werkzoekenden met een werknemersprofiel hoog in vergelijking met het gemeentelijke gemiddelde, hoewel het vergelijkbaar is met het gewestelijke gemiddelde. Dit duidt eveneens op een verschil tussen beide wijken in verhouding tot de rest van de gemeente. Het aandeel werkzoekenden met een diploma situeert zich voorts eveneens boven het gewestelijke gemiddelde. Bovendien is er sprake van een aanzienlijk verschil tussen beide wijken: er zijn meer banen voor hoogkwalificeerde mensen te Jourdan dan te Flagey.

Na een uitgesproken daling van het aantal werknemers in 2006 is dit aantal blijven afnemen, terwijl het aantal zelfstandigen wel min of meer stabiel is gebleven (schommelend tussen - 2 % en + 2 %), met uitzondering van een duidelijke toename met 15 % tussen 1996 en 1998.



• Evolutie van de loontrekkende en zelfstandige werkgelegenheid

bron: Wijkmonitoring – 2013

08.4 LOKALE INITIATIEVEN OP HET VLAK VAN WERKGELEGENHEID EN AANWEZIGHEID VAN SOCIO-ECONOMISCHE PROJECTEN

De bedrijven uit de sociale economie die actief zijn op het grondgebied van de gemeente Elsene, zijn de volgende:

Bedrijven	Beschrijving	Adres
Jobelix	Association de services d'entretien et de réparation	Chaussée de Boondael 94, 1050 Ixelles
Aylin	entreprise de nettoyage	Ch. De Waterloo 418, 1050 Bruxelles
La Maison médicale	Maison de santé	Chaussée de Boondael 206, 1050 Ixelles
La maison africaine	intégration étudiants africains	Rue d'Alsace-Lorraine 33, 1050 Ixelles
Mission locale	Formation, aide à l'emploi, remise à niveau français, langues...	Place du champ de mars 4, 1050 Ixelles

• Ondernemingen van de sociale economie

Bron: Gemeente Elsene - 2013

08.5 CONCLUSIES

De activiteitsgraad situeert zich over het algemeen onder het gewestelijke gemiddelde en het werkloosheidspercentage is aanzienlijk hoger in de Flagey- dan in de Jourdanwijk, terwijl het gemeentelijke gemiddelde (Elsene en Etterbeek) een stuk onder het gewestelijke gemiddelde ligt.

Het aandeel gekwalificeerde werklozen situeert zich boven dat van het Brussels Gewest en er zijn meer banen voor gekwalificeerde personen te Jourdan dan te Flagey.

“mmmh
thee drinken
op Malibran...”

VOORBIJGANGERS - FLAGEYPLEIN

09 Socio-economische infrastructuur

09.1 ALGEMEEN

Het socio-economische weefsel van de perimeter van het Wijkcontract Maalbeek kent een grote diversiteit aan functies: handelskernen, kantoren, ondernemingen, scholen, sportinfrastructuur, socioculturele infrastructuur, enz.

09.2 HANDELSZAKEN

Het gebied van de betrokken buurt telt twee sterke handelskernen: Flagey-Malibran en Jourdan die het voornaamste handelsnetwerk in deze zone vormen, zoals gedefinieerd door het gewestelijk bestemmingsplan (GBP).

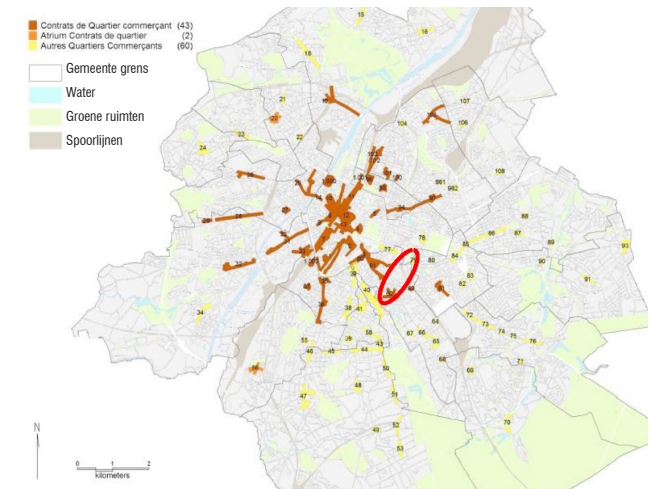
De Graystraat die naar het Jourdanplein leidt, telt daarnaast enkele verspreide handelszaken die weinig tot hun recht komen (garages en carrossiers, ambachtelijk werk, enz.). De visuele kwaliteit van de uithangborden en etalages, die er vaak verwaarloosd bij liggen, laat veel te wensen over.

De zone die van aan de handelspool Mouterij vertrekt, telt minder actieve handelszaken en bestaat uit enkele winkels en karaktervolle ambachten (Portugese bakkerij, touwslagerij, enz.).

Het aantal lokale handelszaken per inwoner in het BHG bedraagt 4,28. Voor de wijk Flagey – Malibran en Jourdan is dat respectievelijk 5,41 en 3,54, goed voor een gemiddelde van 4,72 voor de perimeter, wat vergelijkbaar is met het gemiddelde van het Brussels Gewest.

De twee handelskernen die in het Wijkcontract Maalbeek geïdentificeerd worden, zijn gelegen in de rode cirkels op onderstaande kaart. De handelswijk Flagey (62) maakt deel uit van de Handelswijkcontracten, terwijl de handelsbuurt van het Jourdanplein (79) opgenomen is bij de Andere Handelswijken.

De volgende figuur toont ons de verschillende handelskernen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



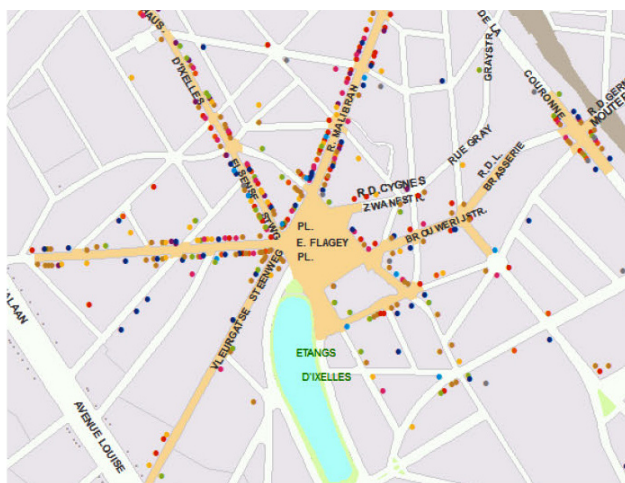
• Handelskernen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
bron: Atrium

09.2.1 HANDELSKERN FLAGEY

De eerste handelskern Flagey stemt overeen met de actieperimeter van het Atrium Flagey. Hij situeert zich ter hoogte van het Flageyplein en de vandaar vertrekkende verkeersaders en strekt zich uit tot aan de Kroonlaan. Dit gebied rond het Flageyplein kent een grote dichtheid aan handelszaken en het aanbod dat we hier aantreffen, wordt gezien als van goede kwaliteit en gediversifieerd⁷. Bovendien wordt het nog aangevuld door de organisatie van algemene zaterdag- en zondagmarkten alsook een dagelijkse markt. De wijk oefent daarmee een aantrekkingskracht uit, die de eigen buurtbewoners overstijgt en een ruimer publiek weet aan te spreken uit andere Brusselse gemeenten.

Verder dient ook de redelijk goede toegankelijkheid van het gebied hier aangestipt te worden, omdat de zone goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. De volgende kaart toont ons de verschillende handelszaken van de Flageyzone.

7. Atrium - in frans "Profil et habitudes de consommation du chaland bruxellois", [online]. December 2007

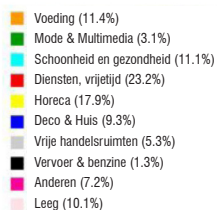


WIJK FLAGEY



• **Ligging van de Atriumwinkels, wijk Flagey**

bron: : www.shopinbrussels.be (Atrium) – 2013



• **Aanbod aan handelszaken per activiteit**

bron: Atrium - juli 2013

En ook de horecasector blijkt sterk vertegenwoordigd. Zo merken we een aanzienlijk aantal trendy restaurants en bars op, die ontspanning en gezelligheid aanbieden en waar er geproefd kan worden van diverse wereldkeukens (zoals de Marokkaanse, Portugese, Japanse, enz.). Sinds het einde van de werken aan het Flageyplein zijn we overigens getuige van een verjonging en vernieuwing van de wijk (Atrium 2007). Voorts dient tevens de aandacht gevestigd te worden op de aanwezigheid van kleine gespecialiseerde handelaars in de Malibransstraat als weerspiegeling van de gemeenschappen die er leven. Nog steeds volgens de Atriumstudie (2007) wordt de wijk beschouwd als open, tolerant en sociaal gemengd, waar verschillende gemeenschappen vreedzaam met elkaar samenleven.

Niettemin werden er voor de zone ook enkele gebreken aangestipt:

- Wat de studentenpopulatie betreft, zijn er maar weinig plekken, waar er goedkoop gegeten of een eenvoudige maaltijd genuttigd kan worden;
- En er is ook sprake van een gebrek aan gespecialiseerde en op individuele behoeften afgestemde winkels (platenhandelaar, partituren, kunstenaarsbenodigdheden, wellness, enz.).

Ten slotte wees de lokale politie tevens op problemen met wildparkeren.

09.2.2 HANDELSKERN JOURDAN

De tweede kern concentreert zich rond het Jourdanplein. Hier is er geen sprake van een Atrium dat de zone ontsluit en zijn er maar weinig gegevens beschikbaar.

De handelszaken gelegen rond en op het Jourdanplein zijn vrij gevarieerd of vertonen ten minste toch de tendens om dat te worden: boekhandel, reisbureau, ijssalon, bakker, tweedehandswinkels, kruideniers, drukkerijen, supermarkten, enz. Het Jourdanplein wordt voornamelijk vertegenwoordigd door de horecasector die een waaier aan diverse keukens aanbiedt.

De klanten van de handelszaken zijn voor het merendeel Europese ambtenaren en buurtbewoners. Van hun kant hebben de bewoners gewezen op problemen op het vlak van geluidshinder alsook in verband met verkeersopstoppen bij de leveringen aan de supermarkten.

Verder wordt er tijdens het weekend op het Jourdanplein elke week een buurtmarkt georganiseerd.

Een bijzonderheid van de perimeter met betrekking tot de handelszaken is voorts dat we er tal van kleine handelaars aantreffen, die over een specifieke knowhow beschikken: ambachtstui, fotografen, kunstenaars, enz. En er wordt ook samengewerkt tussen de handelaars onderling. Zo trekken sommige kunstenaars naar de papierhandels om er papierafval op te halen, dat ze dan voor hun werken gebruiken, en enkele studenten van Ter Kameren bevoorraden zich met papier bij de drukkerijen die met overschotten zitten.

De Graystraat, de Malibransstraat, de Dillensstraat en de Werystraat bevatten echter ook gelijkvloerse handelscellen die leeg staan. De twee handelspolen vertonen dus gemeenschappelijke kenmerken: ze zijn gevarieerd en de horecasector is in beide zones sterk vertegenwoordigd. De aantrekkelijkheid van de wijken overstijgt tevens de buurtgrenzen en strekt zich voor Flagey uit tot een Brussels studentenpubliek. Voor Jourdan bestaat het klantenbestand voornamelijk uit personen die voor de nabijgelegen Europese instellingen werken.

Het openbaarvervoeraanbod volstaat voorts voor beide polen om tot bij de handelszaken te geraken.

Naarmate we Jourdan naderen, valt ten slotte de aanwezigheid van kleine unieke winkels op, alsook het bestaan van een samenwerking tussen de handelaars.

“c’est la Fin des Haricots, ah non le Début...”

GRAP TIJDENS ATELIER-DIAGNOSE

09.3 ONDERNEMINGEN

De perimeter omvat een aanzienlijk aantal bedrijven. Zo weten we dankzij de Kamer van Koophandel & het Verbond van ondernemingen te Brussel dat in Elsene 1.005 ondernemingen en in Etterbeek 312 bedrijven binnen de perimeter van het wijkcontract van Maalbeek gevestigd zijn. Dat brengt het totale aantal voor de hele besproken perimeter op 13.017.

Verder dient de aandacht tevens gevestigd op de gemeenschappelijke karakteristieken voor Elsene en Etterbeek: het aandeel aan handelszaken, hotels en restaurants is er groot in vergelijking met de andere types van bedrijfsactiviteiten. In Elsene maken ze 25,44 % uit van het totale aantal ondernemingen en in Etterbeek 22,72 %. De overige activiteiten kunnen we in verschillende types indelen: primaire sector, energie en water, chemische en minerale industrie, metaalverwerking, andere verwerkende industrieën, bouwkunde en civieltechnische werken, transport en communicatie, verhuur-financiën en verzekeringen alsook andere diensten die overeenstemmen met activiteiten die niet in de andere voorgestelde categorieën opgenomen zijn.

Hieronder de gedetailleerde tabel van de bedrijven, ingedeeld per activiteit, die we in alle geselecteerde gemeenten aantreffen:

Situation géographique	Secteur primaire	Energie et eau	Industrie chimiques & minéraux	Transformations des métaux	Autres indust. manufacturières	Bâtiment et génie civil
Etterbeek	47	22	110	96	385	1.222
Ixelles / Elsene	99	46	269	170	1.025	2.841
Ensemble	146	68	379	266	1.410	4.063

Situation géographique	Commerce, hôtels & restaurants	Transports, communication	Location, finances & assurances	Autres services	Ensemble
Etterbeek	2.124	476	1.861	3.004	9.347
Ixelles / Elsene	6.010	965	5.163	7.035	23.623
Ensemble	8.134	1.441	7.024	10.039	32.970

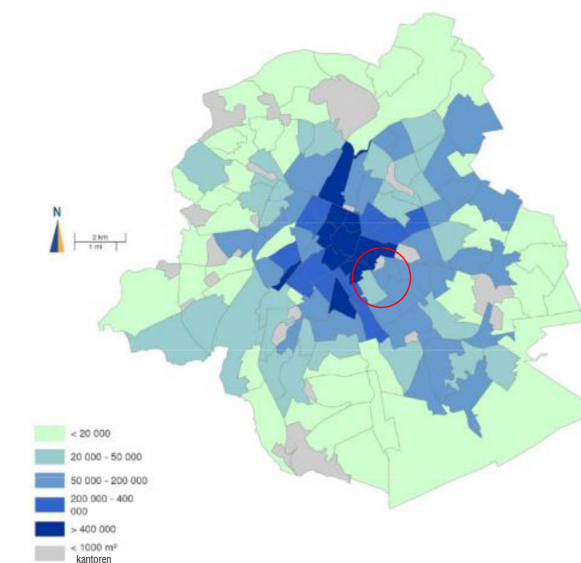
• **Bedrijven gerangschikt per activiteit**
bron: gegevens BECI - Brussels Entreprises, Commerce and Industry

09.4 KANTOREN

Het aantal kantoren in de wijken Jourdan et Flagey-Malibran is niet erg hoog in vergelijking met de wijken in het centrum van Brussel. De wijk Jourdan heeft een gemiddelde dichtheid tussen 50.000 m²/km² en 200.000 m²/km² (174.614,88 m²/km²).

De gemiddelde dichtheid van deze wijk ligt iets hoger dan het gewestelijke gemiddelde (80.561 m²/km²) en situeert zich boven dat van de wijk Flagey-Malibran van 28.835 m²/km². Het gemiddelde voor de wijk Flagey-Malibran ligt onder het gewestelijke gemiddelde.

Op de volgende kaart zien we de kantoordichtheid voor alle Brusselse wijken voor het jaar 2011. De twee wijken Jourdan en Flagey-Malibran zijn erop aangeduid door middel van rode cirkel. Verder dient opgemerkt dat deze twee wijken relatief normale tot lage dichtheden vertonen in verhouding tot de dichtheden die we in de rest van het centrum van Brussel aantreffen.



• **Dichtheid aan kantoren in 2011 (m²/km²)**
bron: Wijkmonitoring – BISA - 2011

09.5 VOORZIENINGEN

De studiezone en zijn omgeving omvatten heel wat voorzieningen.

Zo is er in het gebied een groot aantal onderwijsinstellingen gevestigd. Concreet telt de perimeter drie gewone basisscholen, nl. twee Franstalige en één Vlaamse school, een kunstacademie op de grens van de perimeter, twee 'Enseignement de Promotion et de Formation continue' van de ULB en de Kamer voor Handel en Nijverheid van Brussel (EPFC), een instelling van het vrij confessioneel onderwijs, een gespecialiseerde instelling voor beroepsonderwijs en twee huiswerkscholen. Verder is ook de Faculté d'Architecture La Cambre Horta hier gevestigd.

Voor kleine kinderen zijn er in de zone dan weer vier crèches en twee 'maisons communales' van Accueil de l'Enfance, een vzw die aan preventie en behandeling voor kinderen doet vanuit de psychomotorische praktijk. Daarnaast zijn er vlakbij de grens nog twee andere voor kleine kinderen bestemde plaatsen gelegen. Er is infrastructuur voor kinderopvang, maar de beschikbare plaatsen in de gemeentelijke kinderdagverblijven dekken slechts een kleine 30% van de vraag. Tussen 2011 en 2012 werden slechts 199 aanvragen van de 636 aanvaard. De nood aan bijkomende infrastructuur en opvangplaatsen is dus zeer uitgesproken in deze dichtbevolkte wijk.

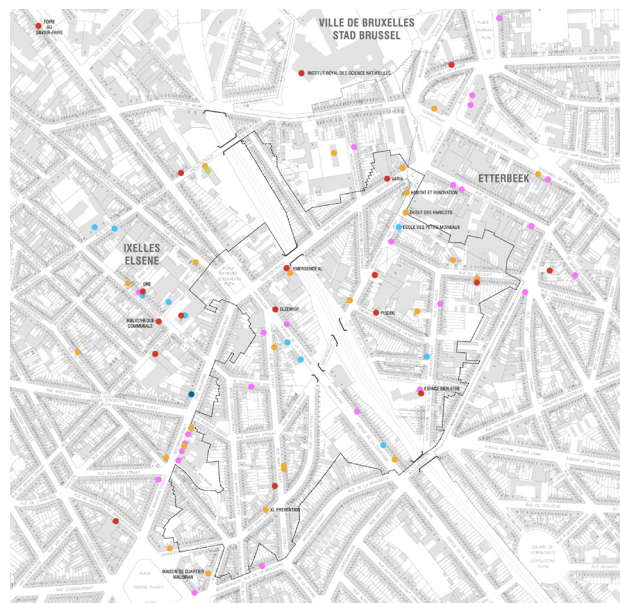
Wat de sport- en recreatievoorzieningen betreft, is er evenwel sprake van een gebrek aan infrastructuur. Afgezien van het zwembad van Elsene en de toekomstige Emergence XL, een academie voor dans en muziek in de buurt van de perimeter en een sportzaal, zijn er maar weinig plekken waar er aan sport gedaan kan worden, die toegankelijk zijn voor de bewoners van de wijk.

Er is een tekort aan sportinfrastructuur en voorzieningen gericht op kinderen. Er is wel een zekere culturele dynamiek in de wijk en een sterk verenigingsleven. De culturele pool heeft een lokale en zelfs bovenlokale uitstraling door de aanwezigheid van enkele theaters (Varia, Petit Varia, Marni), een Nederlandstalig gemeenschapscentrum (Elzenhof) en verschillende musea.

Wij tellen vele artiesten die ook gegroepeerd zijn in collectieven, in kunstenaarshuizen (Mussenstraat) of individueel werken. Hun domeinen zijn gevarieerd : sculpturen, recyclage, performance, schilderkunst, schrijfkunst, muziek, tekenkunst, fotografie, gemengde technieken en mengen zich zelfs soms met de artistieke talenten van de artisanalen van de buurt.

Er een sterke burgerdynamiek voelbaar rond vele, uiteenlopende initiatieven die eerder al aan bod kwamen (le Début des Haricots, OpenFab, la Foire au Savoir Faire, Maelbeek Mon Amour, Bouillon Malibran, Un Village à Ixelles enz.)

Voor het overige zijn ook de gezondheidszorgvoorzieningen talrijk te noemen met een sterke aanwezigheid van huisartsen, meerdere apotheken, een medisch huis en andere gezondheidscentra. Bovendien bevat de wijk tal van vzw's met een sociale roeping. Afgezien van een moskee en Sint-Kruiskerk, bevat de perimeter ten slotte maar weinig religieuze gebouwen.



• Kaart 12: Situering van de voorzieningen
bron: kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 ©

09.6 CONCLUSIES

In de studiezone werden er twee sterke handelskernen geïdentificeerd. We hebben het dan enerzijds over de kern rond het Flageyplein, die we als gediversifieerd kunnen beschouwen en die doorloopt in de aangrenzende straten. De aantrekkingskracht van deze kern overstijgt ook het niveau van de buurt zelf. Anderzijds treffen we ook heel wat handelszaken op het Jourdanplein aan, in de buurt van de Europese instellingen. Beide zones zijn opgenomen in het lint voor handelskernen van het GBP.

Het lint, dat aan het Flageyplein begint en dat zich van hieruit verder uitstrekt, is gevarieerd en kwaliteitsvol alsook in volle expansie, met de aanwezigheid van een dynamieke markt. Het lint voor handelskernen van het Jourdanplein neigt dan weer naar diversifiëring en wordt voor het merendeel vertegenwoordigd door de horecasector met tal van gevarieerde restaurants en een wekelijkse markt.

In de Graystraat bevinden zich verder voornamelijk winkels van ambachtstui die weinig tot hun recht komen (slecht verlichte staat, oude etalage, enz.) en die het aan zichtbaarheid ontbreekt.

Aanwezigheid van handelszaken met een unieke knowhow en een goede toegankelijkheid via het openbaar vervoer. De parkings van de warenhuizen zijn 's avonds leeg op het moment dat er een sterke vraag naar parkeerplaatsen is, die tot wildparkeren leidt.

Ondanks de aanwezigheid voor belangrijke voorzieningen zoals het gemeentelijk zwembad, het Varia theater, Emergence XL en anderen, wordt een reëel gebrek aan voorzieningen voor kleine kinderen vastgesteld (voornamelijk inzake crèche-opvangplaatsen) en bijzonder weinig sport- en recreatie-infrastructuren.

Tenslotte wordt de perimeter gekarakteriseerd door een erg rijk verbonden weefsel waaruit vele burgerinitiatieven ontspruiten en zo een bepaald algemeen dynamisme geven aan de buurt.

Hieronder vindt u de lijst van alle voorzieningen die in de perimeter gelegen zijn.

• ONDERWIJSVOORZIENINGEN

NOM	RUE	NUMERO
Institut Saint-Boniface-Parnasse (Enseignement libre confessionnel)	Rue du Viaduc	82
Ecole professionnelle Edmond Peeters (Enseignement communal spécialisé)	Rue du Viaduc	97
Ecole 2 (Primaire communal)	Rue Sans Souci	130
Ecole 14 « Petits Moineaux » (Maternelle communale)	Rue Gray	126
Ecole des Arts (Enseignement communal artistique)	Rue Sans Souci	128
Basisschool De Wimpel	Avenue de la Couronne	13
Ecole de devoirs Le vivier	Rue du Vivier	60
Ecole de devoirs La Mosaïque	Rue Sans Souci	114
Enseignement de Promotion et de Formation continue de l'ULB et de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Bruxelles (EPFC)EPFC (Enseignement de Promotion et de Formation Continue)	Avenue de la Couronne	25 et 88
Faculté d'architecture La Cambre Horta	Place Flagey	19

• GEZONDHEIDSVORZIENINGEN

NOM	RUE	NUMERO
Maison Médicale du Maelbeek	Rue de l'Etang	131
Dr. Decroly	Rue de l'Orient	113
Cabinet médical Dr. Brecx - Dr. Petre	Rue de l'Orient	27
Médecin généraliste Asiain Fernandez J.	Avenue de la Couronne	64
Médecin généraliste Kamdon L.	Avenue de la Couronne	64
Médecin généraliste Rocha C.	Rue de la Brasserie	83
Médecin généraliste Tihon F.	Rue Clémentine	11
Médecin généraliste Van Lier A.	Rue Malibran	39
Médecin généraliste Bastin J.	Rue Gray	8
Les Conseillers des rues	Rue de l'Orient	75
Vétérinaire Tricot B.	Rue Wery	7

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

Dr. Menassel	Rue Malibran	32
Dentiste Zaher	Rue Malibran	32
Pharmacie Goffin Gray SPRL	Rue Gray	6
Pharmacie Jourdan	Place Jourdan	16
Pharmacie Van Innis	Rue de Theux	58
Pharmacie Drug House Flagey	Place Eugène Flagey	20
Pharmacie Van Eylen A	Rue Malibran	44
Pharmacie Debrus Tensi	Rue Malibran	19
Pharmacie Ixelles Pharma	Place Eugène Flagey	20
Groupeement Belge de Médecins Spécialistes G.B.S	Avenue de la Couronne	20
Centre de planning familial et de sexologie d'Ixelles	Rue du Vivier	89-93
Centre médical Malibran	Rue Malibran	41
Centre de Guidance XL	Rue Sous Souci	114
Sage femme libérale	Rue Wayenberg	10
Espace Bien-être	Rue du Vivier	26
Centre PMS Libre de Bruxelles 3	Rue Malibran	47-49
Polyclinique Malibran ASBL	Rue Malibran	51
Croix Rouge de Belgique	Rue Gray	136
Similes asbl	Rue Malibran	43
ASBL Parkinson Move	Rue de l'Orient	21

• SOCIALE VOORZIENINGEN

Kinderkribben

NOM	RUE	NUMERO
Crèche Européenne	Rue Wayenberg	9-39
Crèche L'ourson et ses amis	Rue Gray	143
Crèche Unkie-Punkie	Rue Wery	8A
Prégardiennat Sans Souci	Rue Sans Souci	130
Consultation ONE	Rue Sans Souci	114
Maison communale de l'enfance « Bleu ciel »	Rue du Viaduc	133
Maison d'enfants « Les petits hérissons »	Avenue de la Couronne	98
Crèche « Les petits poussins »	Rue de l'Etang	123
La Guise asbl (centre de psychomotricité spécialisé)	Rue du Brochet	55

Wijkhuis

Maison de quartier Malibran	Rue de la digue	10
-----------------------------	-----------------	----

Anderen

NOM	RUE	NUMERO
Médiation sociale d'Ixelles	Rue Gray	221
Habitat & Rénovation	Rue Sans Souci	110A
	Antenne conseil en rénovation : Chaussée d'Ixelles	301
	Rue Gray	81
Le Foyer Ixellois	Rue des Cygnes	8
Le début des Haricots-projet de jardin partagé et collectif pédagogique	Rue Gray	108
Coordination bruxelloise du réseau des GASAP	Rue Gray	108
ABAKA ASBL	Rue Goffart	105
CIRE-Coordination et initiatives pour réfugiés et étrangers	Rue du vivier	80-82
Lire et Ecrire Bruxelles Zone Sud- Est ASBL	Rue du Viaduc	133
Collectif Bouillon Malibran	Pas de siège	
Maelbeek Mon Amour	Rue du Collège	98
Art Mural ASBL	Rue du Sceptre	86a
Les Ateliers de l'Insu ASBL	Rue du Brochet	44
Mission locale XL	Rue Malibran	33
Espace Couleurs Femme (Vie féminine)	Rue Malibran	47
ABSL Arpaije	Rue Malibran	55
14 Synergie ASBL	Rue Wéry	92
Calégram ASBL	Rue Wéry	94
Justice de Paix Etterbeek	Rue de l'Etang	4

• CULTUUR-, SPORT- EN VRIJETIJDSVOORZIENINGEN

NOM	RUE	NUMERO
Piscine d'Ixelles	Rue de la Natation	10
Yantra Académie de danse ASBL	Rue de la Cuve	16/b
Théâtre VARIA (rue du sceptre) et petit VARIA (rue gray)	Rue du Sceptre	78
Théâtre attrape asbl	Rue de Theux	46
La Foire aux Savoir Faire asbl	Rue du trône	95
Espace Bien Etre	Rue du Vivier	26
Pilates au Dojo du Brochet asbl	Rue du Brochet	55
Service sport et jeunesse	Rue du collège	1
Bibliothèque communale	Rue Sans Souci	131
Archives Cinematek	Rue du Vivier	-
Théâtre ABCD	Rue du Viaduc	122
Centre socio-culturel Elzenhof	Avenue de la Couronne	12
Théâtre Marni	Rue de Vergnies	25
Cirque des étoiles dans les yeux	Rue Sans Souci	130
Bibliothèque ND	Rue Sans Souci	
Ludothèque MOSAIQUE-XL	Rue Sans Souci	114
Emergence XL	Rue du Sceptre	19
Centre culturel Senghor	Chaussée de Wavre	366
Musée d'Ixelles	Rue Jean Van Volsem	71
Institut des sciences naturelles	Rue Vautier	29

• EREDIENST VOORZIENINGEN

Eglise sainte-croix	Place Sainte-Croix	
Mosquée El Mouhagirine	Rue Malibran	72



**“elke avond
houden ze hier
een course...”**

BEWONER - VISVIJVERSTRAAT

10 Mobiliteit

10.1 INLEIDING

Als ongetwijfeld belangrijkste onderwerp in het debat tussen omwonenden, gebruikers en de gemeente geldt de mobiliteit binnen de perimeter als een bijzonder delicate kwestie. Hoewel het vierjarenprogramma mobiliteit niet vermeldt bij zijn operationele competenties, is het niettemin primordiaal gebleken om zich over de bestaande problematieken te buigen teneinde doeltreffende oplossingen voor te stellen in het kader van gelieerde en co-ontwikkelingsprojecten met het Gemeentelijk Mobiliteitsplan van Elsene (waaraan - in 2013 - nog volop gewerkt wordt door het bureau Transitec).

Bovendien is door de gemeente Elsene in het kader van het huidige DWC een uitbreiding van de opdracht voorzien om het bureau Espaces-Mobilité toe te laten, een meer gedetailleerde diagnose uit te werken alsook oplossingen te bestuderen ter vermindering van het transitverkeer in de kleine straten dat als aanzienlijk bestempeld kan worden (studie toegevoegd als bijlage).



• Chaotische situatie ter hoogte van de Graystraat (verkeerslichten)

bron: foto Marc Folens - april 2013 ©

De binnen de eerste Brusselse kroon gelegen perimeter heeft nl. te lijden onder een belangrijke concentratie aan verkeersstromen volgens twee verschillende redeneringen:

> radiale penetratie centrum-rand met een sterke absorptie van de agglomeratiestromen;

> concentrisch, met almaar sterker overbelaste interwijktrajecten tussen diverse polen, zoals de Europese wijk, het Flageyplein, de Louizalaan, ...

Samen met de maatregelen om het transitverkeer in de wijken terug te dringen, maken deze assen het voorwerp uit van een almaar sterker confligerende concentratie aan verplaatsingsmodi (openbaar vervoer, zachte modi, autoverkeer, ...).

De aanzienlijke dichtheid aan woningen binnen de perimeter, die bovendien in tal van subeenheden zijn onderverdeeld, vormt ten slotte een bijkomende factor die in aanmerking genomen dient te worden met betrekking tot het aantal potentiële gebruikers in een veeleer beperkte ruimte.

10.2 HIËRARCHIE EN STATUUT VAN DE WEGEN

Op de primaire wegen en de verkeersaders tussen de wijken is het autoverkeer georganiseerd volgens het concentratieverkeerprincipe. In de woonwijken zelf werden tal van andere wegen daarentegen als eenrichtingsstraten ingericht om transitverkeer te ontmoedigen en ruimte vrij te maken om te parkeren.

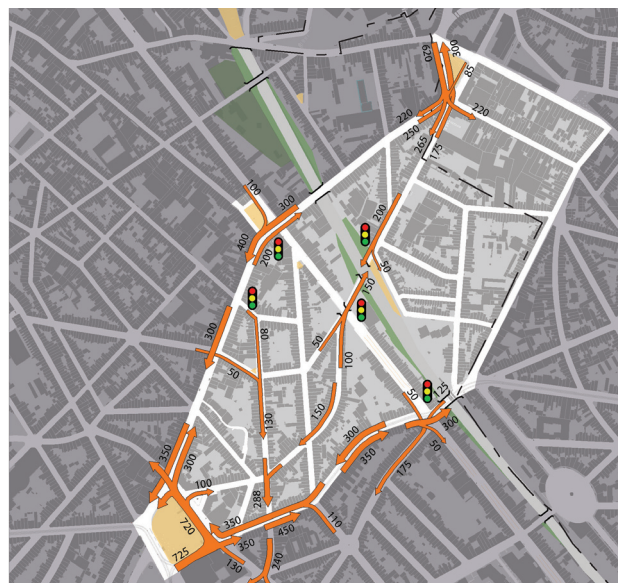
Zoals we kunnen zien op onderstaande kaarten, is de perimeter van het DWC vrij representatief voor dit verlangen om de verkeersstromen volgens een luspatroon te organiseren. De as van de Kroonlaan (gewestweg) geldt in dit opzicht als primaire radiale penetratieas. En de assen Malibran-Scepter, Gray en Brouwerij gelden van hun kant als interwijkwegen in het kader van de hierboven aangehaalde concentrische logica. De Graystraat en de Brouwerijstraat zijn overigens eveneens gewestwegen (met uitzondering van het gedeelte van de Graystraat tussen de Marmisquare en het Jourdanplein). De overige wegen van de perimeter zijn ten slotte gemeentewegen en quasi allemaal eenrichtingsstraten.

“ik ga
te voet
naar de Lidl...”

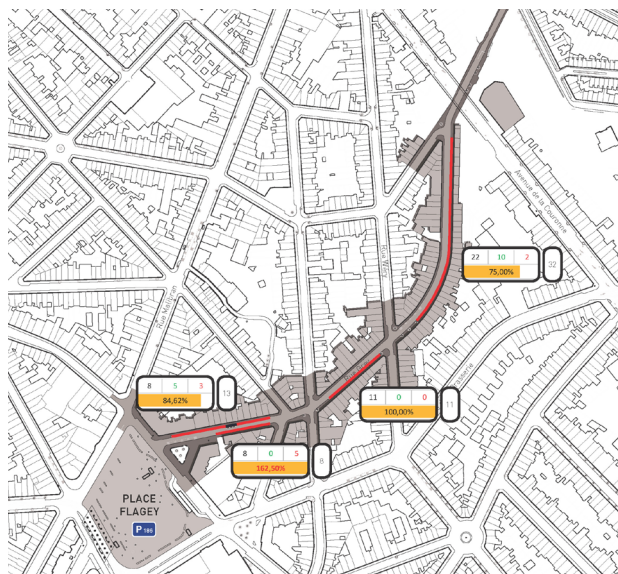
BEWONER - WERYSTRAAT

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores



• Belangrijkste autoströmen 's avonds
bron: kartering Espaces-Mobilitéé op basis van Urbis CIBG 2011 ©



• Uittreksel van de studie naar het gebruik van de parkeerplaatsen in de perimeter
bron: kartering Espaces-Mobilitéé op basis van Urbis CIBG 2011 ©

10.3.3 AANBOD AAN PARKEERPLAATSEN

Door alleen eenrichtingsverkeer toe te laten op de gemeentewegen van de residentiële wijken, is er ruimte vrijgekomen om te parkeren. Binnen de perimeter stellen we een gebruikspercentage van de beschikbare plaatsen tussen 90 en 95 % vast 's ochtends en is er 's avonds sprake van een echte verzadiging (100 %). Het gebeurt overigens niet zelden dat die waarden nog overschreden worden omwille van de talrijke plaatsen waar er niet geparkeerd mag worden, die toch ingenomen worden door voertuigen (Zwanenstraat, Graystraat). Anderzijds bevat de studiezone ook verschillende grote parkings: Flageyplein (186 plaatsen), Marmisquare (484 plaatsen, verre van verzadigd). Verder kunnen we hier tevens het bestaan van twee private parkings aan de supermarkten Colruyt en Lidl vermelden, met respectievelijk 54 (165 voorzien) en 41 plaatsen. Deze parkings worden soms overdag door de omwonenden gebruikt, zonder dat ze op dat ogenblik noodzakelijkerwijs klant zijn van de respectieve winkels (bv. gebruik van de Lidl-parking in het kader van de activiteiten van de garagehouder in de Graystraat).

Daarnaast hebben we dan nog het wildparkeren op het terrein achter de collectieve tuin dat bereikbaar is via de doodlopende Mussenstraat en de Korte Malibranstraat. Het stuk van de Graystraat tussen Flagey en Wery ligt ten slotte in een oranje zone (betalend parkeren gedurende maximum 2 u, behalve voor personen met een bewonerskaart), de rest van de straat in een blauwe zone (parkeren met parkeerschijf gedurende maximum 2 u of aankoop van een ticket voor een halve dag).

10.3.4 PROBLEMATIEK VAN HET BOUWVOLUME

De wegen van de perimeter zijn over het algemeen goed aangepast aan het verkeer dat er gebruik van maakt, met uitzondering van de Graystraat. De ingesloten situatie van deze straat onderaan de vallei en haar geringe breedte maken het bijzonder moeilijk voor de verschillende stromen die zich over de straat bewegen (auto's, bussen, fietsen, schoolbussen, leveringen door vrachtwagens, ...) en dat met name ter hoogte van de afwisselende doorgang onder de NMBS-brug. De smalle en in slechte staat verkerende voetpaden alsook de snelheid en de overvloed aan personenwagens vormen een gevaar voor de voetgangers en fietsers als zwakke weggebruikers. Zoals hierboven al vermeld, worden hier bovendien ook heel wat verkeersovertredingen begaan. Onderstaande foto en de uitspraken van een buurtbewoner van de Kerckxstraat zijn op dit vlak veelzeggend en vatten de chaotische situatie in de Graystraat samen, die weinig aangepast is aan het interwijkverkeer.



• Problematiek van de geringe breedte van de Graystraat (tussen twee bruggen)
bron: foto Marc Folens - april 2013 ©



• Villo-station van de Tweebruggenstraat
bron: foto Árter - augustus 2013

10.4 ZACHTE MODI

10.4.1 VOETGANGERS

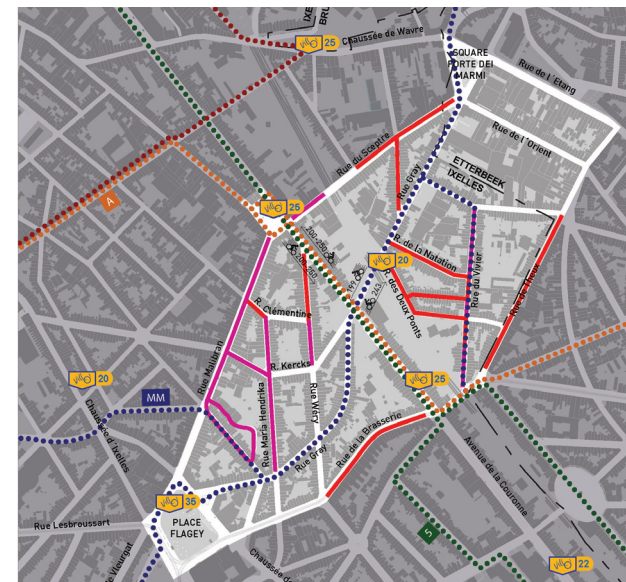
Heel wat verplaatsingen binnen de wijk gebeuren te voet (buurtwinkels, verplaatsingen naar Flagey of Jourdan, ...), maar de perceptie van een traject dat langer is dan in werkelijkheid het geval is, laat zich gevoelen, vooral door de steile helling van bepaalde staten.

Verder werden de bestaande inrichtingen (brede voetpaden, voetpadoren, ...) weliswaar gerealiseerd om het gebruik van de wegen door voetgangers te verbeteren, maar de talrijke beschadigingen, het gevandaliseerde stadsmeubilair en de verzakte boorden maken dat het geheel weinig veilig aandoet. Bovendien doet de geringe breedte van de trottoirs in de Graystraat (vooral ter hoogte van het 'tussen twee bruggen'-punt) niet echt denken aan een comfortabele wandeling (vooral wanneer auto's het voetpad oprijden om voorbij te steken).

10.4.2 FIETTERS

Ondanks alle hierboven al aangekaarte problemen op het vlak van ruimte, met betrekking tot het samengaan van de verschillende verkeersstromen en inzake veiligheid is het zonder meer opmerkelijk te noemen dat een groot aantal fietsers toch de grote verkeersaders van de perimeter blijft nemen. De assen Kroon en Gray zijn beide dan ook opgenomen als GFR (Gewestelijke Fietsroute) en volgens Pro-Vélo en het Gewest worden ze door ca. 200 à 250 fietsers/ uur gebruikt tijdens de spitsuren ('s ochtends in de richting van Jourdan, 's avonds in de richting van Flagey). Ter vergelijking: het fietsverkeer in de Wetstraat is goed voor ca. 450 fietsers/uur en op de Louizalaan is dat 650 fietsers/uur.

Dat neemt echter niet weg dat beide GFR's nog niet volledig geconcretiseerd werden en dat de inrichtingen nog ontoereikend zijn om de veiligheid van de fietsers te garanderen. In zijn laatste rapport schuift het BIVV (in samenwerking met Mobiel Brussel) de Graystraat nochtans naar voren als bevoorrechte verkeersader voor de ontwikkeling van een GFR-project als fietsstraat (waarbij fietsers voorrang zouden krijgen) omwille van zijn topografie onderaan een vallei en zijn potentieel als verbindingsweg tussen Flagey en Jourdan.



• Situering van de GFR (stippellijn), de Villo-stations en de steile hellingen (rood)
bron: kartering Espaces-Mobilité op basis van Urbis CIBG 2011 ©



• Fietsers op het voetpad (gebrek aan bescherming en ruimte in Graystraat)
bron: foto Marc Folens - april 2013 ©

“hoe passeer ik hier met een buggy...”

OPMERKING TIJDENS WANDELING “MOBILITEIT”

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

Voorts werd de Graystraat ook opgenomen in het 'Fiets-GEN'-rapport dat door Timenco voor Mobiel Brussel werd opgesteld. En ten slotte wil het IRIS II-plan het aantal verplaatsingen met de wagen in het Brussels Gewest met 20 % terugdringen en het aantal verplaatsingen met de fiets met 20 % doen toenemen tegen 2018. Verder blijkt er een tekort aan verbindingen tussen de GFR (gewestelijke fietsroutes) in de Graystraat (laag gelegen) en de Kroonlaan (hoge hoog gelegen). Als antwoord hierop stelt het wijkcontract een fietslift voor, een project dat moet worden gerealiseerd door andere, hiertoe bevoegde partners.

10.4.3 PBM - Personen met een Beperkte Mobiliteit

De bestaande inrichtingen zijn niet allemaal aangepast aan de behoeften van personen met een beperkte mobiliteit. Natuurlijk vertaalt het reliëf van de wijk zich in steile hellingen en is het datzelfde reliëf dat voor bepaalde verbindingen tussen het hoger en het lager gelegen gedeelte van de buurt door middel van trappen (tuin Gray-Kroon, toekomstige voetgangersbrug Scepter, ...) heeft gezorgd, die personen met een beperkte mobiliteit niet kunnen nemen. Dat doet echter niets af aan het feit dat bepaalde kruispunten (bv. Waaien-Scepter) heraangelegd zouden kunnen worden met het oog op een comfortabelere oversteek voor PBM..



• Openbaar vervoer binnen de perimeter (in het rood en het zwart: bus De Lijn)
bron: kartering Espaces-Mobilité op basis van Urbis CIBG 2011 ©

10.5 OPENBAAR VERVOER

Het openbaarvervoeraanbod wordt over het algemeen als toereikend beschouwd door de buurtbewoners en gebruikers van de perimeter, hoewel er wel vraag is naar meer verbindingsmogelijkheden tussen Flagey en Jourdan langs de bodem van de vallei.

10.5.1 OPENBAAR VERVOER

Wat de MIVB betreft, wordt de studiezaone aangedaan door 7 buslijnen (34, 38, 59, 60, 71, 80, 95) en 1 tramlijn (81). Volgens de gegevens van de MIVB halen de bussen daarbij wel niet de best mogelijke commerciële snelheden tijdens de spitsuren. De redenen hiervoor zijn de verkeersopstoppen ter hoogte van de Flageypool, het dubbel parkeren en de leveringsactiviteiten alsook de moeilijke doorgang aan het Blyckaerts- en het Mouterijkruispunt.

Wat lijn 59 betreft, wordt de lus Zwanen-Dijk door de MIVB als problematisch aangehaald (Dijkstraat is te smal, moeilijke leesbaarheid van het netwerk, ...). Er wordt echter volop werk gemaakt van de mogelijkheid om bepaald verkeer (alleen bussen) in twee richtingen te laten rijden door de Zwanenstraat.

Wat het netwerk van de NMBS/Infrabel betreft, is er de spoorlijn 161 waar de treinen Brussel-Namen-Luxemburg overheen rijden en die sinds 2009 het voorwerp uitmaakt van verbredingswerken met het oog op de komst van het GEN (Schuman-Ottignies). De werken aan het GEN voorzien overigens een verbreding van de lijnen ter hoogte van de perimeter, de aanleg van een spaarbekken onder de nieuwe lijn en de opening van het toekomstige Mouterijstation, via de Mouterijbrug met een ingang langs de Tweebruggenstraat.

Wat de maatschappij De Lijn betreft, is er ten slotte één lijn die weliswaar halt houdt aan het Flageyplein, maar die geen invloed heeft op de bestudeerde perimeter.

10.5.2 ANDERE VORMEN VAN TRANSPORT

De studiezaone bevat 4 Cambio-stations (autodelen), goed voor een totaal aanbod van 14 wagens, alsook 3 taxihalthes (vgl. kaart hiernaast) en 8 Villo-stations.

Verder is het eveneens interessant om op te merken dat bepaalde Villo-stations (Jourdan / Waversesteenweg) compleet verzadigd geraken bij culturele evenementen in de wijk (Varia Theater, ...). De gemeentelijke fietsbogen worden dan overstelpt en volstaan op dat ogenblik niet om aan de algemene vraag te voldoen. De gemeente Elsene is echter volop bezig met het installeren van nieuwe fietsbogen in de hele perimeter om dit op te lossen.

10.6 BESTUDEERDE SCENARIO'S

Gezien het belang dat de bewoners aan de verkeersproblematiek hechten en het feit dat de Graystraat niet is aangepast om als interwijkweg te fungeren, lanceerde de gemeente een aanvullende technische studie met meerdere te analyseren scenario's.

Deze studie werd uitgevoerd door het bureau Espaces-Mobilité en had voornamelijk tot doel om verschillende scenario's te identificeren, waarmee het transitverkeer in de Graystraat verminderd of geëlimineerd zou kunnen worden, alsook de te treffen begeleidende maatregelen om een verplaatsing van dit verkeer naar de residentiële straten in de wijk te voorkomen, wanneer één van deze scenario's ook daadwerkelijk geïmplementeerd zou worden.

Uit de aldus gerealiseerde studie is gebleken dat dergelijke begeleidende maatregelen doeltreffend kunnen zijn. Wat de scenario's betreft die voor de Graystraat werden bestudeerd, spreekt het voor zich dat deze nog op een grotere schaal geëvalueerd dienen te worden. De op dit ogenblik nog lopende studie voor het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP) zal het in dit opzicht in de komende maanden meer bepaald mogelijk maken om de Graystraat in een ruimere context te bestuderen.

Het wijkcontract zal dus geen enkele beslissing nemen met betrekking tot een eventuele wijziging van de verkeerssituatie in de Graystraat. Het beperkt zich - op grond van een lokale analyse - tot het aanreiken van stof tot nadenken. In die optiek kan het echter wel zijn dat er een testfase georganiseerd wordt in het kader van het wijkcontract.

Alle voormelde scenario's en hun begeleidende maatregelen vindt u ten slotte terug in het Mobiliteitsrapport dat als bijlage aan dit dossier werd toegevoegd.



• Grappige ansichtkaart die gebruikt wordt in het kader van het participatieve proces van het DWC Maalbeek met betrekking tot het thema zachte mobiliteit
bron: digitale montage en foto Arter – 2013

11 Milieu & gezondheid

11.1 WATER

11.1.1 HERHALING VAN DE HISTORISCHE CONTEXT

Als kleine zijrivier van de Zenne voordat de grote verstedelijkingswerken van de eerste kroon van Brussel werden gerealiseerd, is de Maalbeek vandaag helaas niet meer dan een herinnering aan hoe de situatie vroeger was. De rivier werd namelijk omstreeks 1875 gekanaliseerd door de plaatsing van een collector (d.w.z. rond dezelfde tijd dat de Zenne overwelfd werd) en maakt vandaag deel uit van het rioleringsnet. Van het vijftigtal vijvers dat het zo typische landschap van de Maalbeekvallei ooit kenmerkte, blijven er vandaag maar enkele over ter hoogte van de Vijvers van Elsene en het Leopoldpark. Dit streven naar een volledige drooglegging van de vallei vanaf de tweede helft van de 19de eeuw heeft tot ernstige problemen geleid op het vlak van de verzadiging van de collectoren en de impermeabilisering van de bodem, waarvan de verwoestende gevolgen zich vandaag nog altijd laten gevoelen.

11.1.2 FYSIEKE FACTOREN EN NATUURLIJKE OMGEVING

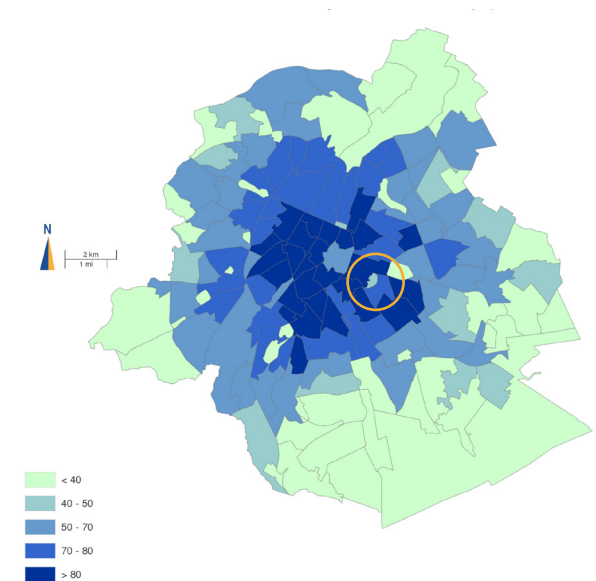
Het door een alluviale valleibodem met een sterke aanwezigheid van klei gekarakteriseerde voormalige traject van de Maalbeek (ter hoogte van de Graystraat) heeft tot een aansluitende strook van terreinen met een ondoorlatende ondergrond geleid.

Het grondwater dat zich hier op een diepte van 0 tot 6 m bevindt, komt bovendien herhaaldelijk aan de oppervlakte. Dat blijkt ook uit de aanwezigheid van enkele oppervlaktebronnen (met name ter hoogte van het 'tussen twee bruggen'-punt).

Zoals we kunnen zien op de kaarten hiernaast, laat de ondoorlatende ondergrond geen natuurlijke infiltratie van het regenwater toe. Bovendien hebben de aanzienlijke bebouwingsdichtheid (meer dan 65 % van de beschikbare ruimte is bebouwd) en de heterogene urbanisatie van bepaalde binnenterreinen van huizenblok de impermeabiliteitsgraad van de bodem binnen de studieperimeter nog sterk doen toenemen (meer dan 80 % van de oppervlakte geldt als ondoorlatend).



• Oppervlaktebron ter hoogte van het 'tussen twee bruggen'-punt
bron: foto Árter - april 2013



• Aandeel ondoorlatende oppervlakken (in %) per wijk
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2006

“water moet een
surplus worden
voor de wijk...”

VERTEGENWOORDIGER VAN DE SGWB

**“kom, de deur
staat hier
altijd open...”**

VERTEGENWOORDIGER VAN OPEN-FAB

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

11.1.5 BLAUW NETWERK

In dit opzicht kunnen we ook het institutionele programma van Leefmilieu Brussel vermelden, dat luistert naar de naam ‘Blauw netwerk’ en dat een optimalisering en herstel van het hydrografische oppervlaktenetwerk beoogt (opnieuw aan de oppervlakte brengen van tal van rivieren, waaronder de Woluwe, de Molenbeek, ...). Hoewel dit programma op dit ogenblik geen enkele specifieke actie voor de Maalbeek voorziet, buigt Leefmilieu Brussel zich wel over de mogelijkheid om het peil van de (stroomopwaarts gelegen) Vijvers van Elsene te verlagen teneinde een eerste deel van het afvloeiende regenwater bij sterke regenval op te vangen en zo een verzadiging van de verschillende spaarbekkens voor regenwater te voorkomen. Dit principe van een natuurlijk spaarbekken wordt weliswaar nog volop bestudeerd, maar zal in de komende jaren vermoedelijk wel in de praktijk gebracht worden. En tot slot wordt er voor de Maalbeekvallei ook nagedacht over de eventuele realisatie van een pedagogische, geschiedkundige en culturele blauwe wandeling.

11.1.6 DYNAMIEK IN DE WIJK

In een wijk die werkelijk nauw verbonden is met water, zoals ook blijkt uit de straatnamen, is het niet meer dan normaal dat er al tal van technische en culturele initiatieven in verband met het thema water gelanceerd werden. We wijzen in dit opzicht bv. op de aanwezigheid van verschillende verenigingen, zoals Maelbeek Mon Amour, Maelbeek dans tous ses états, Nouvelles Rivières Urbaines, les Baladins du Maelbeek, Super Desasphaltico en les Etats Généraux de l'Eau à Bruxelles (die ontstonden in het kader van de vorige WC in Elsene), die overigens een aanzienlijke bijdrage leverden aan de realisatie van de verrichte diagnose.



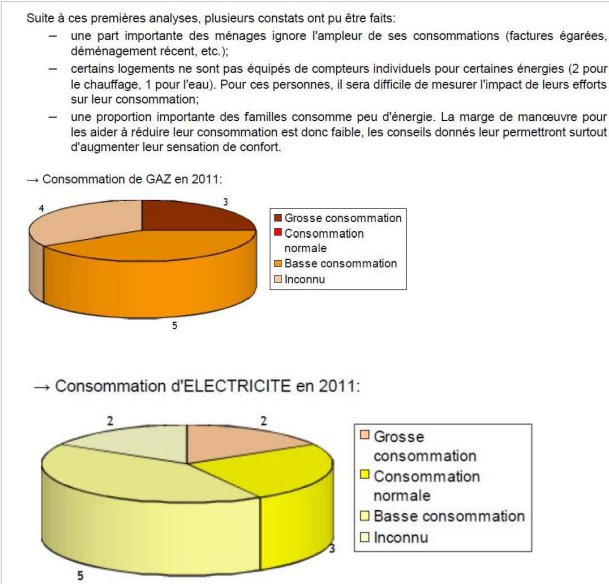
• Burgerinitiatieven Maelbeek Mon Amour en Maelbeek dans tous ses états
bron: website: maelbeekmonamour.be

11.2 ENERGIE

De kennis van de energiesituatie in de wijk Maalbeek berust in hoofdzaak op het werk dat door de vereniging ‘Habitat & Rénovation’ werd verricht in het kader van haar energiebegeleidingsopdracht in 2011 bij 20 gezinnen uit Elsene.

Voormeld project had daarbij de volgende doelstellingen:

- de identificatie en inventarisering van een geheel van adviezen op maat over de energiestatus van de woningen en mogelijke energiebesparingen (REG);
- een beter begrip en een betere beheersing van het energieverbruik;
- een verbetering van het dagelijkse energiegebruik met betrekking tot het eigen energieverbruik (incl. vervoer);
- het helpen kiezen van de beste energieleverancier.



• Resultaten in verband met het energieverbruik van de gezinnen binnen de perimeter
bron: Habitat & Rénovation - gegevens 2011

Uit voormelde informatie blijkt dat de geraadpleegde gezinnen kleine verbruikers zijn (van gas en elektriciteit). Met deze statistische resultaten moet echter wel voorzichtig worden omgesprongen, gelet op de geringe representativiteit van het respectieve staal (20 gezinnen).

Naast het feit dat ze een begeleiding genoten in de vorm van een mini-audit en een opvolging van de verschillende vormen van verbruik, werden de gevolgde gezinnen tevens uitgenodigd om concrete acties te ondernemen, zoals het verlagen van de verwarmingstemperatuur van hun woning, het sluiten van de deuren tussen de verwarmde en de niet-verwarmde vertrekken, het doven van de verlichting in de nutteloos verlichte ruimten, het uitschakelen van toestellen in waakstand, ...

Verder konden de gezinnen profiteren van een bedrag van 100 euro dat hen werd toegekend voor het verrichten van kleine prioritaire investeringen: het hangen van gordijnen, het gebruik van alternatieve vervoersmodi, de aankoop van spaarlampen, ...

Wat de financiële hulp op energievak betreft, biedt de gemeente Elsene bij wijze van aanvulling op de gewestelijke premies (studie en audits, isolatie en ventilatie, verwarming, hernieuwbare energie, ...) trouwens ook premies aan voor de renovatie van gebouwen evenals een premie voor het treffen van energiebesparende maatregelen in de woning.

Voor de evaluatie van de algemene energietoestand van de wijk maakten we gebruik van grootschaligere diagnosehulpmiddelen zoals luchttthermografie.

Met behulp van een infrarood luchtfoto geeft luchttthermografie ons namelijk een beeld van het warmteverlies (stralingsstroom) van een heel gebouw. In die optiek worden er daarom regelmatig campagnes georganiseerd boven bebouwde omgevingen om een algemeen beeld te krijgen van de energieprestatie van gebouwen. Deze techniek heeft evenwel meerdere beperkingen, waaronder het feit dat weinig geïsoleerde gebouwen die op het moment dat er foto's genomen worden, echter niet verwarmd worden, er niet mee geïdentificeerd kunnen worden.

De volgende kaart geeft ons een thermografisch beeld van de wijk Maalbeek. Het laat ons het warmteverlies op een bepaald ogenblik zien (de nacht van 29 op 30 december 2008) voor de op dat ogenblik verwarmde gebouwen (gaande van erg geringe tot erg grote verliezen). Opnieuw dient hier evenwel gewezen op de beperkingen die er voor het gebruik van dit type van informatie gelden. Zo gelden de gegevens in kwestie louter als illustratief, aangezien niet alle gebouwen op dat moment in gebruik waren (de scholen waren op dat ogenblik bv. gesloten) en alleen de verliezen langs het dak van de woning erop te zien zijn (niet bv. de verliezen langs muren).

Niettemin kunnen we op basis van dergelijke foto's wel concluderen dat de huizen waarvoor er warmteverliezen opgemerkt werden, matig tot slecht geïsoleerd zijn (geel en oranje op de foto).



• Kaart 13: luchttthermografie

bron: gegevens Leefmilieu Brussel - kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 ©

11.3 MATERIALEN

Er bestaan in de wijk verschillende lokale initiatieven gericht op de recuperatie van bepaalde materialen. Enkele daarvan zijn:

- de vereniging 'Rénovation et habitat' die bewoners die hun woning renoveren, begeleidt bij het gebruik van ecologische materialen;
- Open Fab (Nicolas de Barquin), workshop 'Do-it yourself'.

Verder werden er al ook tal van initiatieven gelanceerd in het kader van het 'duurzame wijk'-project 'le renversant quartier du Maelbeek', zoals:

- project inzake collectieve groenteteelt, inclusief collectieve compostering (vzw Le Début des Haricots);
- Ognev Vlamincq – Maximalisme, bewoner en kunstenaar;
- Damien Lesca - Foire aux Savoir-faire.

En ten slotte dient nog opgemerkt dat er in de perimeter weliswaar geen 'ressourcerie'-project loopt, maar dat er wel een onderneming uit de sociale economie in de buurt gevestigd is: Spullenhulp (Amerikaansestraat 101, 1050 Elsene).

“je kan
de brug
voelen trillen...”

BEWONER - KROONLAAN

11.4 AFVALBEHEER

In Brussel wordt het afval op verschillende niveaus beheerd:

- Leefmilieu Brussel neemt de planning met betrekking tot de preventie en het beheer van het in Brussel geproduceerde afval voor zijn rekening;
- Net Brussel is het gewestelijke agentschap dat belast is met de ophaling en verwerking van het huishoudelijke afval en ook voor de reiniging van de voetpaden en de openbare plaatsen van de gemeente zorgt;
- En de gemeentebesturen staan in voor de netheid van de wegen en de openbare plaatsen van de gemeente alsook de terugname van bepaalde soorten van afval (groot huisvuil).

Voor het beheer op gewestelijk niveau heeft Leefmilieu Brussel samen met Net Brussel een vierde plan uitgewerkt, dat een bepaalde hiërarchie vastlegt voor een afvalbeheer op 5 niveaus: preventie, voorbereiding voor hergebruik, recycling, andere nuttige toepassing en verwijdering. Dit plan heeft betrekking op al het vaste afval dat in het Brussels Gewest door gezinnen, handelszaken, bedrijven en alle overige economische activiteiten wordt geproduceerd, maar geldt niet voor afval dat afkomstig is van de reiniging van de openbare weg. Wat de terugname van chemische producten betreft, zijn er in de gemeente verder verschillende verzamelpunten voorzien (de 'Proxy Chimik'-punten).

Av. Gén. Dossin de St-Georgeslaan (parv. St-Adrien - St.-Adriaanvoorplein)
Av. d'Italie - Italiëlaan / Av. de la Forêt - Woudlaan
Pl. de la Petite Suisse - Klein Zwitserlandplein
Ch. de Boondael - Boondaelsest. / Av. des Saisons - Jaargetijdenlaan
Pl. Georges Brugmannplein
Sq. de la Croix-Rouge - Rode - Kruissquare / proximité - vlakbij Av. E. Duraylaan
Pl. Flageyplein
Pl. du Luxembourg - Luxemburgplein
Pl. Fernand Cocqplein

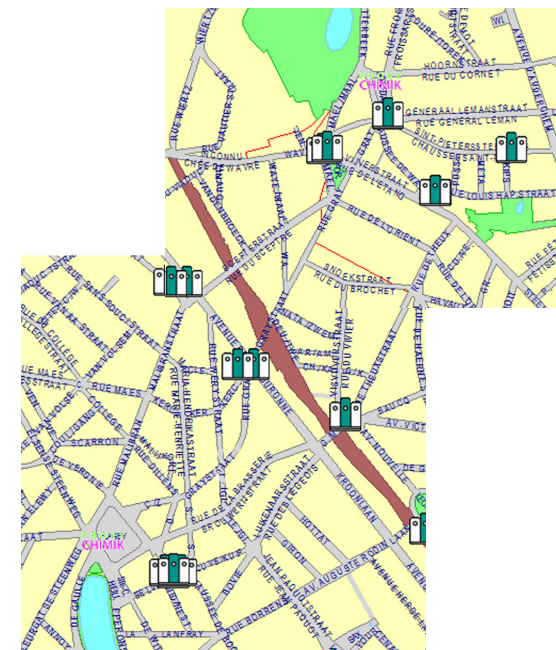
• Lokalisering van de 'Proxy Chimik'-punten
bron: Leefmilieu Brussel

Elsene heeft echter wel geen vaste of mobiele containerparken. De bewoners kunnen hiervoor evenwel terecht in één van de twee containerparken van Brussel:

- GEWESTELIJK CONTAINERPARK-Zuid, Britse Tweedelegerlaan 676 - 1190 Vorst;
- GEWESTELIJK CONTAINERPARK-Noord, Rupelstraat - 1000 Brussel.

Sluikstorten worden dan weer aangepakt door de netheidsdienst van de gemeente, ook al bemoeilijkt hun spontane lokalisatie hun snelle verwijdering. De sluikstortproblematiek heeft overigens al tot verschillende burgerinitiatieven geleid in een poging de burger te sensibiliseren en op te voeden met betrekking tot de openbare netheid, hoewel er op dit vlak nog wel wat werk aan de winkel is.

Ten slotte kunnen we nog stellen dat de voorziene glasbollen goed over het grondgebied verspreid zijn. Ze bevinden zich op de volgende plaatsen:



• Lokalisering van de glasbollen in de wijk
bron: Net Brussel - gegevens 2013

11.5 DIVERSE VORMEN VAN POLLUTIE

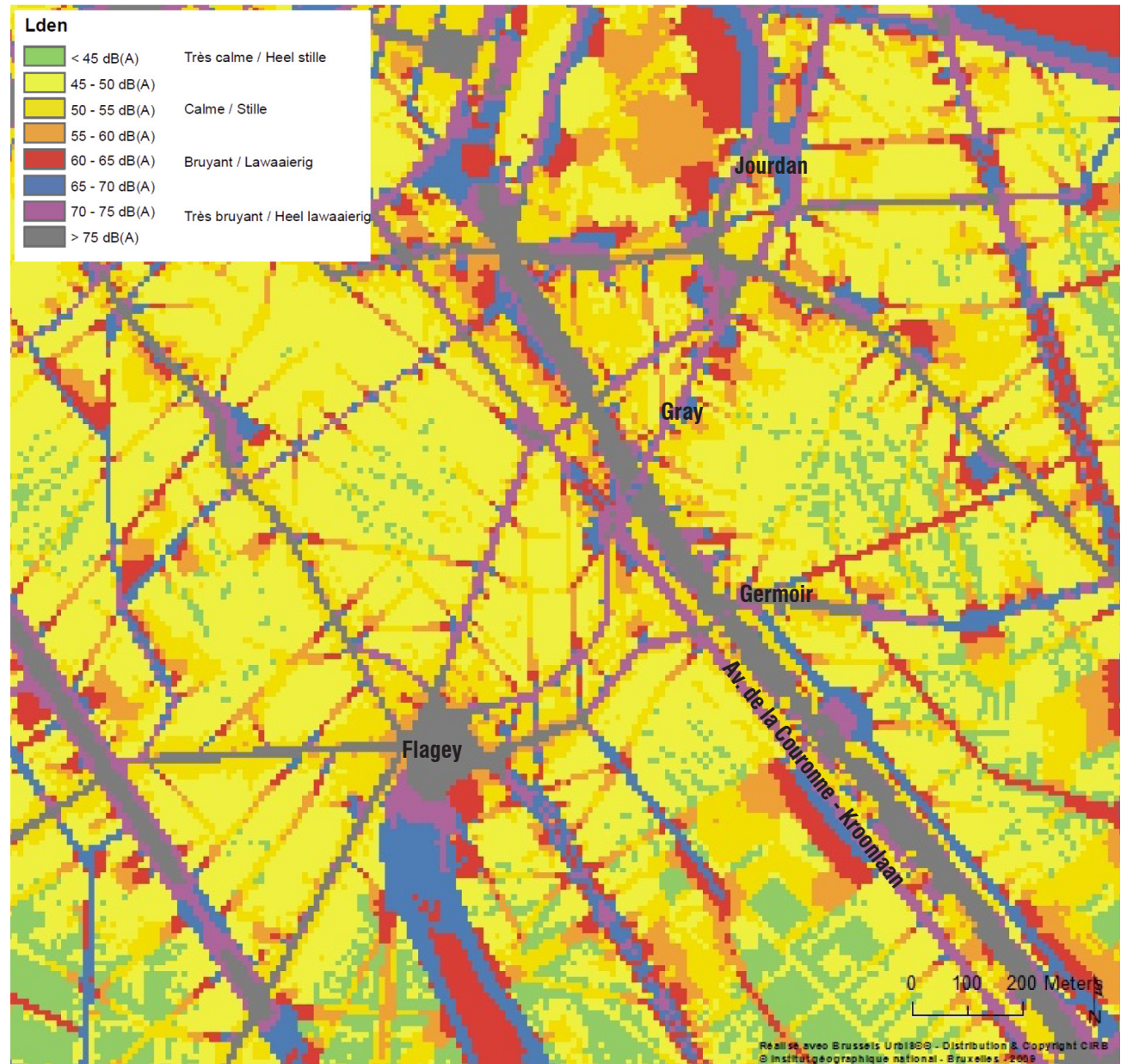
11.5.1 GELUIDSHINDER

Volgens het openbaar onderzoek naar het nieuwe geluidsplan uit 2008 wordt geluidshinder door de Brusselse bevolking als tweede belangrijkste vorm van hinder beschouwd. Om de situatie ter zake op te volgen, heeft het Gewest een permanent monitoringnetwerk opgezet, dat over het hele grondgebied geluidsmetingen verricht.

Zoals vermeld in de syntheseoefening in verband met de diverse vormen van blootstelling uit 2006 is het de gecumuleerde impact van de diverse transportmodi (wegverkeer, tram, bovengrondse metro, trein en vliegtuigen) die aan de basis ligt van de belangrijkste vormen van hinder in het Brussels Gewest.

Voor de perimeter van onze studiezone toont de figuur meer bepaald een uittreksel van de ter zake opgestelde kaart. De gemeten indicator is het gemiddelde jaarlijkse niveau uitgedrukt in dBA.

Bij het bekijken van bovenstaande gegevens zien we dat het gemiddelde geluidsniveau voor het hele gebied relatief laag is (van 45 tot 55 dB(A)) en dat de gevoelige plekken zich langs de Kroonlaan, ter hoogte van de zone rond het 'tussen twee bruggen'-punt (tot meer dan 75 dB(A)) - waarvan de bouwwerken het geproduceerde geluid nog versterken - en het Flageyplein situeren.



• Kartering van de van diverse vervoersmiddelen afkomstige geluidshinder in de studiezone
bron: kartering Leefmilieu Brussel – 2006

“hé, le miel
d'Ixelles,
ça rime...”

KLANT VAN DE MARKT OP FLAGEYPLEIN

11.5.2 LUCHTVERVUILING

Als belangrijke economische, administratieve en culturele aantrekkingspool met een grote bevolkingsdichtheid is het Brussels Gewest jarenlang blootgesteld geweest aan aanzienlijke pollutieconcentraties ten gevolge van het drukke verkeer en de concentratie aan te verwarmen woningen en gebouwen (sterke expansie van met name de tertiaire sector) alsook - zij het in mindere mate - door de pollutiebijdrage van de verwerkende industrie. En dan hebben we het nog niet gehad over alle diffuse bronnen van verontreiniging die moeilijk te identificeren zijn (kleine verbrandingstoestellen, ...).

Over het algemeen kunnen we echter wel stellen dat de luchtkwaliteit er de laatste jaren op vooruit is gegaan dankzij met name de technologische verbeteringen die tot milieuvriendelijkere transportmiddelen hebben geleid (efficiëntie van de motoren, katalysatoren, ...) en de implementatie van bepaalde beheertools zoals het 'Luchtklimaatplan' voor de periode 2002-2012. De verontreinigende stoffen waarvoor er een verbetering werd vastgesteld, zijn de zwavel- en looddioxides, de stofconcentraties (zwarte rookgassen) en de pollutanten benzeen, toluen en xyleen. De pollutanten waarvoor we nog steeds over zorgwekkende cijfers kunnen spreken, zijn ozon (onder invloed van de precursoren NO en VOS), fijn stof (PM10 en PM2.5), CO2 en POP's (persistente organische pollutanten, zoals pesticiden, PAK's) die omwille van hun bijzonder toxiciteit gecontroleerd dienen te worden.

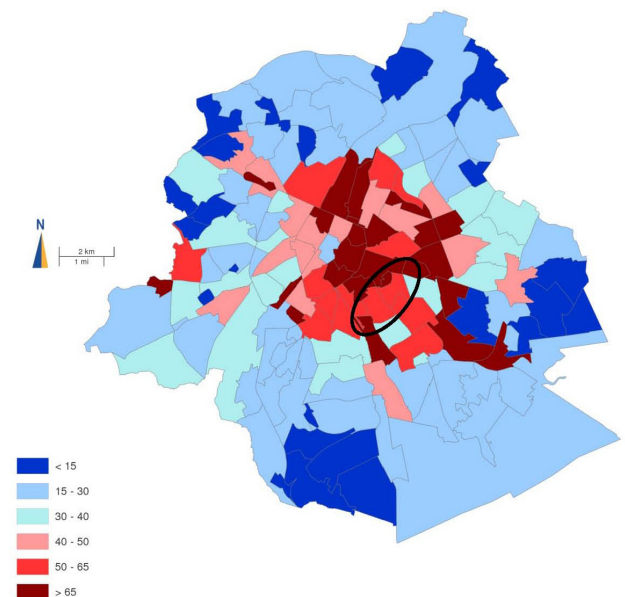
Wat de meting van de luchtkwaliteit in België betreft, gebeurt de opvolging door 'IRCEL', de Intergewestelijke Cel voor het Leefmilieu. In het Brussels Gewest is het Leefmilieu Brussel dat instaat voor de organisatie en het beheer van het netwerk voor het meten van de luchtkwaliteit. Dit netwerk bestaat uit 11 stations die elk de concentratie van meerdere pollutanten nagaan (NOx, fijn stof, CO,...).

De twee stations die het dichtst in de buurt van de perimeter gelegen zijn, zijn het station aan het Europees Parlement (nabij het Luxemburgstation) en het station ter hoogte van de Kroonlaan (op het kruispunt met de A. Mathieustraat). Hier wordt de situatie voor de volgende verontreinigende stoffen opgevolgd:

- Europees Parlement: ozon, koolstofdioxide, koolstofmonoxide, stikstofoxide;
- Kroonlaan: stikstofdioxide, zwaveldioxide, koolstofmonoxide, stikstofoxide.

Hoewel er geen historiek voor elk station bestaat, gelden voor Brussel de volgende vaststellingen (overgenomen uit het jaarverslag over de luchtkwaliteit in België van 2011):

- Voor NO2 blijft de situatie problematisch (wat met name te wijten is aan de emissies die door de diverse vervoersmiddelen worden uitgestoten). Terwijl de Europese gezondheidslimiet 40 microgram/m³ bedraagt, werd er in Brussel in 2011 een gemiddelde van 32 microgram/m³ gemeten;
- De PM10-concentratie in het Brussels Gewest is hoger dan die in de twee andere Gewesten van België, maar situeert zich wel onder de Europese grenswaarde ter bescherming van de gezondheid (40 microgram/m³);
- Voor ozon is er ten slotte geen groot probleem in het Gewest.



• Gemiddelde dagwaarde van de concentratie aan NOx (µg/m³)
bron: Leefmilieu Brussel - Wijkmonitoring - BISA – 2001

Meer lokaal geldt de concentratie aan NOx als een representatieve indicator voor de luchtverontreiniging en dan met name voor de pollutie die door vervoersmiddelen en verbrandingsinstallaties (verwarmingsketel, enz.) wordt veroorzaakt. Hiervoor vindt u een kaart die ons de NOx-pollutie in het Gewest in 2001 toont. Hierbij dient opgemerkt dat de NOx-concentraties bijzonder hoog blijken (tussen 50 en 65 microgram/m³ lucht) door de nabijheid van de kleine ring van Brussel.

11.5.3 BODEMVERONTREINIGING

Inzake bodemverontreiniging is het nuttig om te preciseren dat Leefmilieu Brussel de laatste hand aan het leggen is aan een kaart van de risicozones voor de hele hoofdstad, maar dat deze kaart pas in november 2013 beschikbaar zal zijn.

Volgens de werkdocumenten, het bestaat wel sommige risicozones (in het geel) binnen de perimeter, die voornamelijk toegeschreven kunnen worden aan de voormalige industriële activiteit in de wijk. Bij de sites die betroffen zijn door de operaties van fase 3 van het DWC, zijn alleen Graystraat 167-169 en het terrein van de Regie in de doodlopende Mussenstraat opgenomen als risicozones die bijgevolg een aan het project voorafgaande sanering vereisen. Niettemin willen we hier toch even preciseren dat we deze informatie hier onder voorbehoud van de voltooiing van de kaart van Leefmilieu Brussel meegeven en dat elke vooropgestelde operatie het voorwerp zal uitmaken van een voorafgaande controle van de verontreinigingstoestand van de bodem.

In de praktijk is het voorts eveneens mogelijk om informatie te verkrijgen over de historische pollutie van vastgestelde bodemverontreinigingen door een bodemattest aan te vragen voor elk kadastraal perceel van het grondgebied bij de dienst 'Bodem' van Leefmilieu Brussel.



• Achterperceel van de collectieve tuin in de Graystraat (risicozone)
bron: foto Árter - mars 2013



• Markt op Jourdanplein
bron: Café Marché Jourdan - bebrussels.be

11.6 VOEDING

Rond voeding uit het korte en duurzame circuit is er in Elsene heel wat te doen.

Enkele initiatieven die op dit vlak zonder meer het vermelden waard zijn:

- het bestaan van 4 solidaire aankoopgroepen;
- Bouillon Malibran: culturele vereniging die populaire culturele evenementen rond voeding organiseert: grote banketten, mobiele keuken, kookworkshops, ...;
- 'Duurzaam XL', een project dat gezelligheid met duurzame voeding combineert: gezamenlijk composteren, collectieve tuinen,...
- Wekelijkse voedselmarkten op het Jourdan- en het Flageyplein.

Voorts dienen we hier ook de bestaande moestuinen te vermelden, die gebruikt worden door de vzw Le Début des Haricots in de Graystraat en de Gray-Kroontuin (op dit ogenblik gesloten).

“aan jullie om jullie
netwerk hierover
aan te spreken...”

STUDIEBUREAUS TIJDENS WIJKCOMMISSIE

12 Participatieve dynamiek

12.1 ALGEMEEN

Het participatietraject is essentieel opdat de beleving door de bewoners, gebruikers en andere sleutelactoren, voldoende wordt geïntegreerd in de analyse van de wijk. Het participatietraject is complementair aan de meer technische analyse door experts.

Het participatietraject had als doel om de indrukken, noden en verwachtingen van bewoners in kaart te brengen, en zodoende een aantal strategische hefboomacties te bepalen.

12.2 STRATEGIE VAN HET PARTICIPATIEVE PROCES

De strategie houdt in dat voor het participatieve proces 2 dynamieken worden gecombineerd:

- In een eerste fase wordt een gedecentraliseerd proces voorgesteld naar de inwoners toe en de actoren uit de wijk om hen te informeren en te mobiliseren;
- Een gecentraliseerd proces waarbij de gemobiliseerde actoren elkaar ontmoeten tijdens participatieve workshops in het wijkhuis Malibrán om tot een collectieve diagnose te komen alsook een visie voor de wijk.

Dit proces ging bovendien gepaard met :

- **informatiesessies** (context van het duurzaam wijkcontract, vooruitgang van de studiefase en resultaten, proces,...)
- **de inzameling van informatie** venant des acteurs de vie du quartier (onderzoek, ideeënbus, individuele reflectie)
- **coproductie** (collectieve visie, prioritaire assen)

Concreet bestaat het participatieve proces uit 4 delen:

- **Bilaterale ontmoetingen**
- **Informatie** over het lanceren van de duurzame wijkcontracten en het lanceren van een eerste onderzoek bij de inwoners
- Het opmaken van een **collectieve diagnose** (via ateliers en «diagnosewandelingen» – levenskader, water, mobiliteit en preventie/veiligheid)
- De verwezenlijking van een collectieve visie voor de wijk en de identificatie van de te ontwikkelen prioritaire assen binnen het actieprogramma (via een workshop “de toekomst van mijn wijk” - een Wijkcommissie en tijdens de permanenties en via verbindingspersonen kan een opiniepeiling gehouden worden bij de inwoners)

Het proces en de resultaten worden in de volgende hoofdstukken in detail voorgesteld.



• **Diagnosewandeling - Mobiliteit en levenskader**
bron: foto Habitat & Rénovation - 2013

12.3 TIJDSLIJN VAN DE STUDIEFASE VAN HET WIJKCONTRACT MAALBEEK



Planning

Dossier de base - Basisdossier

JAN 2013	FEB 2013	MAR 2013	APR 2013	MAY 2013	JUN 2013	JULY 2013	AUG 2013	SEP 2013	OCT 2013	NOV 2013	DEC 2013
	27 AG 01 AV	28 COQ 1 WC	20-24 Bluub 28 Fête de quartier permanence Habitat & Rénovation 29 Atelier «Vivre mon quartier»	01 Permanence Artisans 05 - 06 Balades du diagnostic 13 Atelier Rêver mon quartier 15 & 29 COQ 2 & 3 31 GT Jeunes	07 GT socio-économique 15 XL en couleurs 19 COQ 4 WC 26 AG 02 AV	2 mois - maanden Rédaction des rapports finaux Redactie van het eind rapport	26/8 - 9/9 Permis - Vergunning Enquête publique Openbaar onderzoek	04 AG 03 AV	début - begin College XL - Elsene		
	>						fin - einde COQ 5 WC	25 Concertation Overleg	24 Conseil communal Gemeenteraad	< Approbation R. Bxl-Cap Goedkeuring Brussel G.	

12.4 COMMUNICATIE EN INFORMATIE

Een van de doelstellingen van het proces is de actoren uit de wijk (inwoners, werkers, netwerk van verenigingen, ...) te sensibiliseren bij het lanceren van het nieuwe duurzame wijkcontract.

Verschillende acties werden verwezenlijkt om de informatie te verspreiden bij een zo ruim mogelijk publiek en dit op een continue wijze tijdens de studiefase:

- 1) **Algemene Wijkvergadering** voor het lanceren van het nieuwe Duurzame Wijkcontract door middel van een huis-aan-huis mailing op 27/02/2013.
- 2) **Uitdeling van een flyer** waarbij het nieuwe Duurzame Wijkcontract wordt voorgesteld en de kalender van het participatieve proces van de studiefase via een huis-aan-huis mailing en permanenties in de straten van de wijk. De flyer gaf een overzicht van de doelstellingen van het duurzame wijkcontract en nodigde de inwoners uit en ook de andere actoren om deel te nemen aan de studiefase door verschillende data voor te stellen voor een ontmoeting en informatiepunten om contact te hebben met de dienst voor stadsvernieuwing van de gemeente en de studiebureaus belast met het Duurzame Wijkcontract.
- 3) **Informatieverspreiding via de leden van de Wijkcommissie en het lokale verenigingsnetwerk**: de leden (inwoners, verenigingen en overheidsinstellingen) werden uitgenodigd om uit te zoeken welke rol zij kunnen spelen bij de informatieverspreiding aangaande de Duurzame Wijkcontracten. Tijdens het hele proces hebben we hen herinnerd aan hun rol als bemiddelaar. Zo hebben een aantal inwoners en sommige verenigingen gepeild bij hun bureaus en buurtrelaties op sleutelmomenten tijdens het proces (vergadering met de bureaus, verspreiding van het onderzoek, de ideeënbus, onderzoek naar de collectieve visie, enz.), die informatie hebben ze ons doorgespeeld.

- 4) **Permanenties** organiseren om interesse te wekken voor de Duurzame Wijkcontracten en dit tijdens de hele studiefase:
 - om de inwoners en de gebruikers van de wijk uit te nodigen op evenementen van het participatieve proces
 - om informatie te verschaffen over de stand van zaken van de studie
 - om vragenlijsten en formulieren voor de ideeënbus rechtstreeks met de voorbijgangers in te vullen

De permanenties werden georganiseerd in samenwerking met het studiebureau, de dienst voor stadsrenovatie van de gemeente en de GPO-consulent van de vzw Habitat & Renovation, de permanenties werden als volgt georganiseerd:

- **24 en 25 april**, ter gelegenheid van de presentatie van de Bluub in de Tweebruggenstraat in Elsene
- **28 april** ter gelegenheid van het feest op het de Theuxplein: de tentoonstelling die gerealiseerd werd voor de Bluub werd nadien verplaatst om de inwoners verder te interpellieren tijdens het straatfeest
- **1 mei (ochtend)** Handwerkerstraat en op **7 mei**, mobiele permanentie in de Graystraat om een minder mobiel publiek te kunnen bereiken, hebben we meer specifiek het sociale klimaat en de behoeften van de wijk kunnen onderzoeken
- **15 juni**, Ixelles en couleur: tot doel te informeren over de stand van zaken van de studiefase en een ruimer publiek te bevragen over de collectieve visie die voortgevloeid was uit de workshops.

- 5) **Affiches** werden aangeplakt op de etalages van de buurt om de inwoners uit te nodigen op de « workshops » en de « diagnosewandelingen » (Habitat et rénovation, Wijkhuis Malibran, Début des Haricots, enz.).

- 6) Regelmatige rappels via **huis-aan-huis mailing**:
 - Een opiniepeiling lanceren en een idee-oproep op 29 april
 - Uitnodigingen voor de Algemene Wijkvergadering op 26 juni voor de presentatie van een eerste voorstel van het actieprogramma
- 7) **Workshops**: tijdens elke workshop werden de deelnemers geïnformeerd over de voortgang van de studie. Een presentatie van de resultaten van de technische studie en de stappen van het participatieve proces werd er voorgesteld.
- 8) **Algemene Wijkvergadering** met presentatie van de voorgestelde oriëntaties voor het actieprogramma van 26 juni.

Participez pour enrichir le Contrat de Quartier!
Kom deelnemen om het wijkcontract te verrijken!

Balades "diagnostic"
Verkenningwandelingen

- Dimanche / Zondag **05/05** (14:00 - 17:00)
- Lundi / Maandag **06/05** (19:00 - 22:00)

Où / Waar: Maison de Quartier Malibran / Wijkhuis Malibran
rue de la Digue 10 Damstraat, 1050 Ixelles / Elsene

Atelier urbain «rêver mon quartier»
Workshop « de toekomst van mijn wijk »

- Lundi / Maandag **13/05** (19:00 - 22:00)

Où / Waar: Maison de Quartier Malibran / Wijkhuis Malibran
rue de la Digue 10 Damstraat, 1050 Ixelles / Elsene

Maelbeek mon quartier !
Imaginons-le ensemble
Maalbeek mijn wijk !
De toekomst bouwen we samen



• **Affiches diagnosewandelingen en workshop**
bron: Arter / EcoRes - 2013



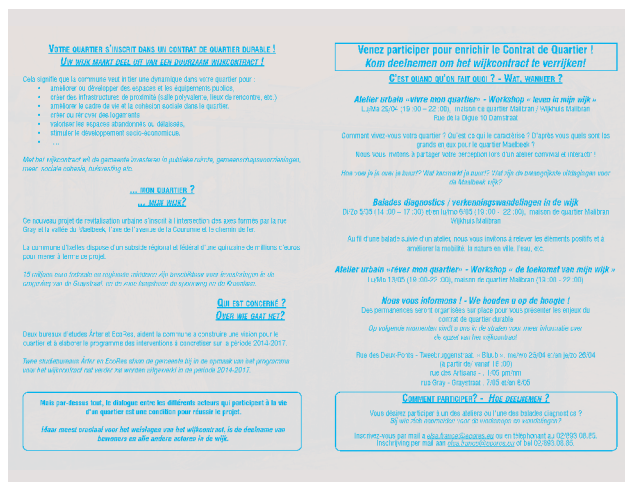
• Informatieve Flyer over het duurzame wijkcontract, voorstelling van een activiteitenkalender
bron: Arter / EcoRes - 2013



• Permanentie Handwerkerstraat
bron: foto Habitat & Rénovation - mai 2013



• Workshop "diagnose"
bron: foto Habitat & Rénovation - 2013



• Informatieve Flyer over het duurzame wijkcontract, voorstelling van een activiteitenkalender
bron: Arter / EcoRes - 2013



• Uitnodiging voor de Algemene Vergadering - postkaart
bron: Arter / Ecores - 2013



• Workshop diagnosewandering
bron: foto Arter - 2013

12.5 DIAGNOSE

Tijdens de eerste fase van de studie (van begin april tot begin mei), draaiden de activiteiten vooral rond de verwezenlijking van de diagnose van de wijk:

- Hoe wordt de wijk momenteel beschouwd?
- Welke zijn de sterke punten? Welke zijn de verbeteringspunten?
- Wat is de geschiedenis van de wijk?

De doelstelling was een diagnose te verwezenlijken op basis van de ervaring van de inwoners en de wijkactoren om de technische diagnose van de studiebureaus aan te vullen.

Dit was gedaan volgens een 4-stappenplan:

- bilaterale ontmoetingen met de ervaringsdeskundigen uit de wijk (inwoners, institutionele actoren en verenigingsactoren) om zich in bepaalde specifieke kwesties te verdiepen en een eerste aanpak te ontwikkelen aangaande de context van de wijk (preventie en sociaal klimaat, bestaande verenigingsdynamiek, bestaande straaddynamiek, enz.)
- lanceren van een onderzoek met als doel het verzamelen van informatie over het leven in de wijk op een meer individueel niveau: individu, huishouden (woning, mobiliteit, toegang tot de handelszaken, enz.)
- organisatie van een workshop met als doel informatie te krijgen van de actoren over het leven in de wijk door middel van een collectieve aanpak. Dit was geen thematische workshop net om de prioriteiten van de inwoners kenbaar te maken.
- organisatie van 4 thematische diagnosewandelingen. om op meer diepgaande wijze een aantal specifieke vragen te behandelen die naar boven zijn gekomen tijdens de technische diagnose, de bilaterale ontmoetingen en de workshop: mobiliteit, preventie/veiligheid, sociaal klimaat en water.

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

De deelnemers aan de activiteiten die werden georganiseerd zijn de inwoners, de operationele actoren van de socioculturele diensten en verenigingen die gehuisvest en/of actief zijn in de wijk.

12.5.1 BILATERALE ONTMOETINGEN

De bilaterale ontmoetingen werden georganiseerd tijdens de twee eerste weken van april om de verantwoordelijken van de studie de tijd te geven de wijk te leren kennen. Deze ontmoetingen handelden zowel over alle technische kwesties als deze over de actoren uit de wijk. Hieronder een niet-limitatieve lijst van de personen die we hebben ontmoet:

- de verantwoordelijke voor mobiliteit van de gemeente (Geoffrey Usé),
- de MIVB en Brussel-Mobiliteit
- Leefmilieu Brussel, departement water (Gaëtan Cuartero Diaz),
- dienst handel van de gemeente (Olivier Bourdouxhe),
- de inwoners van de Graystraat en de Werystraat (Marc Follens et Jean Beckers, met bezoek van de wijk),
- Habitat et rénovation asbl,
- de Foyer Ixellois,



• Stadsatelier "Leven in mijn wijk"
bron: photographie Habitat & Rénovation - 2013

12.5.2 STADSATELIER « LEVEN IN MIJN WIJK » / 29 APRIL

De deelnemers worden uitgenodigd om in twee fasen te werken :

1) Reflectiefase

Reflectiefase over de huidige perceptie van de wijk, hun manier van leven in de wijk

- Welke zijn de limieten, de grenzen van de wijk?
- Wat heeft de wijk te bieden?
- Wat heeft de wijk niet meer te bieden? Wat gaan de inwoners zoeken buiten de wijk?

Pour ce faire, les participants ont été invités à réaliser individuellement une carte mentale de leur quartier. Ils ont ensuite été invités à présenter chacun leur carte mentale en sous-groupe et identifier les éléments saillants qui ressortent du groupe.

2) Identiteit van de wijk

De deelnemers hebben hun wijk ingebeeld op basis van 3 symbolen:

- Indien mijn wijk een dier was/ een element uit de natuur, dan... ?
- Wat is het knelpunt van mijn wijk?
- Indien mijn wijk een cadeau was, dan zou het ...

Een derde fase bestond erin om op het einde van de workshop de eerste resultaten van de technische diagnose voor te stellen van het studiebureau en een uitwisseling te hebben over de eventuele gelijkenissen en verschillen tussen de indrukken van de inwoners en de technische analyse van het studiebureau.

Het atelier-rapport is, mits aanvraag, consulteerbaar bij de gemeente Elsene.

12.5.3 THEMATISCHE DIAGNOSEWANDELINGEN / 5 - 6 MEI

Ter gelegenheid van twee wandelingen heeft men zich in 4 thema's verdiept:

- een wandeling overdag, zondag 5 mei (namiddag), de besproken thema's waren « water in de wijk » en « het levenskader »
- een wandeling 's avonds, maandag 6 mei tussen 19u en 22 u met als thema's « mobiliteit » en preventie/veiligheid

Deze workshops bestonden uit twee fasen:

- wandelfase om individuele indrukken in te zamelen over het thema
- een coproductie workshopfase om tot een collectieve synthese te komen

1) Wandelingen

Deze wandelfase had twee doelstellingen:

- de inwoners de mogelijkheid bieden om hun indrukken over de wijk uit te spreken en hun dagelijkse ervaring in vergelijking met het thema in kwestie,
- informatie te verkrijgen van een expert over het thema om de kwestie beter te vatten en een reflectie achteraf te vergemakkelijken (tijdens een workshop) om zo verbeteringspistes voor de wijk voor te stellen,
- de aanzet geven om een uitwisseling te hebben tussen de actoren van het leven in de wijk en de actoren en experts.

De experts waren:

- Louis Motquin vertegenwoordiger van de SGWB – Staten Generaal van het water in Brussel, voor het thema « water »;
- De coördinator van de gemeenschapswachters en 2 gemeenschapswachters van de dienst preventie van Elsene voor het thema « preventie en veiligheid »
- De verantwoordelijke mobiliteit van de gemeente voor het thema « mobiliteit »

2) Workshop

Tijdens de workshop hebben de deelnemers een collectieve thematische kaart opgemaakt van hun wijk met behulp van de Map-it animatiemethode. Deze kaart gaf het volgende weer:

- De middelen van de wijk betreffende het thema
- De zwakke punten en het verbeteringspotentieel die verband houden met het thema
- De ideeën i.v.m. de acties die naar boven zijn gekomen om het potentieel te ontwikkelen

Nadien werd elke groep uitgenodigd om zijn kaart voor te stellen aan de andere groep.

De verslagen zijn, mits aanvraag, consulteerbaar bij de gemeente Elsene.



• Animatie "Map-it"
bron: foto Árter / EcoRes - 2013



• Diagnosewandeling - Water
bron: foto Habitat & Rénovation - 2013



• Diagnosewandeling - Preventie en Veiligheid
bron: foto Árter / EcoRes - 2013

12.5.4 OPINIEPEILING VIA HUIS-AAN-HUIS MAILING / 06 - 27 MAI

Gelijktijdig met deze evenementen werd een opiniepeiling uitgevoerd door de inwoners van de wijk via een huis-aan-huis mailing tussen 6 mei en 27 mei.

Deze huis-aan-huis mailing combineerde twee luiken:

- Een **opiniepeiling** om de gebruikers van de wijk te bevragen over de volgende thema's: huisvesting, mobiliteit, levenskader/openbare ruimte/groene netwerk, leefmilieu/blauwe netwerk, uitrusting/infrastructuur/handel.

- Een **idee-oproep** waarbij de inwoners worden uitgenodigd om hun droom m.b.t. tot de wijk met ons te delen.

Een dergelijke aanpak laat toe om het proces van collectieve diagnose aan te vullen:

- De huis-aan-huis mailing is een uitdrukkingmiddel om een meer divers publiek aan te spreken.
- De opiniepeiling heeft het mogelijk gemaakt om te werken rond meer individuele kwesties dan tijdens de workshops, o.a. rond de tevredenheid m.b.t. tot huisvesting, de meest gebruikte trajecten, enz.

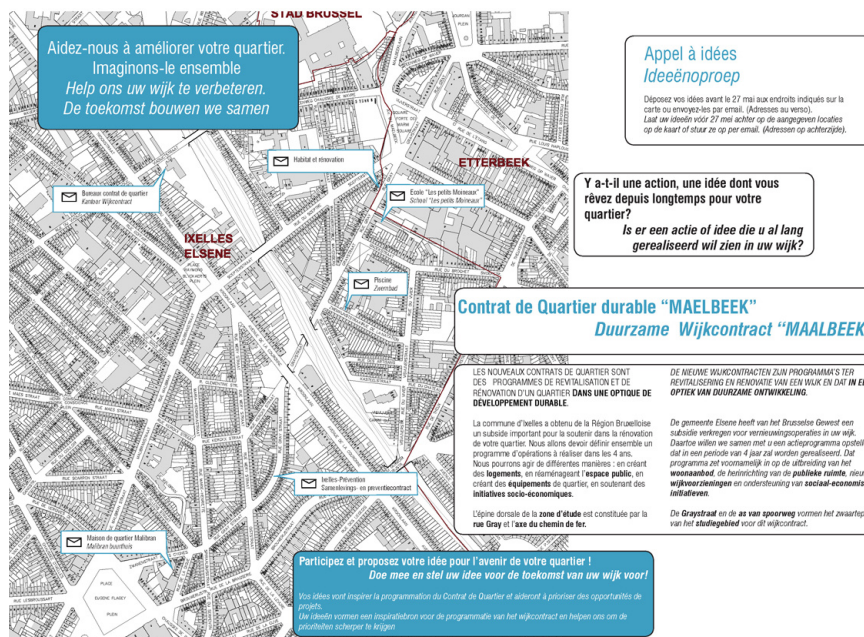
6 neerleggingspunten voor de opiniepeilingen werden voorgesteld, deze dekten de hele zone van de Duurzame Wijkcontracten:

- Bureaus Wijkcontracten, Viaductstraat 133
- Habitat et rénovation, Graystraat 81
- Elsene-Preventie, Graystraat 221
- Gemeentelijk zwembad, Zwemkunststraat 10
- School "Les petits Moineaux", Graystraat 126
- Wijkhuis Malibran, Damstraat 10

We hebben een veertigtal opiniepeilingen verzameld. Deze onderzoeken zijn, mits aanvraag, consulteerbaar bij de gemeente Elsene.

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores



• Huis-aan-huis mailing in de brievenbussen van de zone
bron: Árter / EcoRes - 2013

APPEL À IDÉES POUR VOTRE QUARTIER / IDEEËNPROEP VOOR UW WIJK

Proposez-nous votre idée d'améliorer le cadre de vie dans votre quartier. Nous avons besoin de vos idées pour améliorer le cadre de vie dans votre quartier. Nous avons besoin de vos idées pour améliorer le cadre de vie dans votre quartier.

Donner un nom à votre idée. Donnez un nom à votre idée :

Votre nom, adresse et mail. Uw naam, adres en email :

En quoi votre idée améliore-t-elle le quartier?
Op welke manier gaat uw idee de wijk verbeteren?

Quels moyens (financiers, humains, matériels...) seront nécessaires pour concrétiser votre idée?
Welke middelen (geld, mensen, ruimte...) zullen nodig zijn om dit idee te realiseren?

Déposer avant le 27 mai 2013 aux endroits indiqués ou envoyer par e-mail à : mvwdep@quartiers.durable.be

Bureau conseil de quartier Kwartier wijkcontract rue du Viaduc 133 Viaductstraat 133 1050 Bruxelles/Brussel	Piscine Zwembad rue de la Fondation 10 Zwemkunststraat 10 1050 Bruxelles/Brussel
Habitat et rénovation rue Gray 81 Graystraat 81 1040 Etterbeek	Ecole "Les petits Moineaux" School "Les petits Moineaux" rue Gray 126 Graystraat 126 1050 Bruxelles/Brussel
Elsene-Preventie Samenlevings- en preventiecontract rue Gray 221 Graystraat 221 1050 Bruxelles/Brussel	Maison de quartier Malibran Wijkhuis buurt huis rue de la Chapelle 10 Damstraat 10 1050 Bruxelles/Brussel

Informations complémentaires?
Contact:
Service Rénovation urbaine - Contrat de Quartier durable Maalbeek ou
02 643.50.83 ou par e-mail à : mvwdep@quartiers.durable.be
ou
EcoRes ou 02 693.08.35
Bijkomende informatie?
Contact:
Stads/De Verkenning Dienst - Duurzame Wijkcontract Maalbeek op
02 643.50.83 of per mail naar mvwdep@quartiers.durable.be,
of
EcoRes via 02 693.08.35



Ne pas jeter sur la voie publique. Gelieve niet op de openbare weg te gooien.

12.5.5 SAMENVATTING VAN DE COLLECTIEVE DIAGNOSE

Dankzij al deze ontmoetingen hebben we de kenmerken van het buurtleven in vier hoofdassen kunnen onderverdelen:

1) Mobiliteit

Deze as is van essentieel belang in het kader van de participatieve diagnose. Binnen alle fases van het proces is deze as sterk naar voren gekomen. Niet enkel wat de rechtstreekse aspecten betreft (verplaatsingen in de wijk, te voet, met de fiets, met het openbaar vervoer of met de auto) maar ook vooral inzake de onrechtstreekse ongemakken die mobiliteit met zich meebrengt. Het gaat daarbij met name vooral om gemotoriseerd doorgaand verkeer dat een sterke invloed heeft op de sfeer binnen de wijk: lawaai, agressief rijgedrag tijdens de spitsuren als gevolg van verkeersopstoppingen, gevoel van onveiligheid (racende auto's en moto's 's avonds en 's nachts, auto's die overdag tijdens de spits over de stoep rijden, enz.), een slecht aangepaste openbare ruimte in de hele Graystraat, enz. Het autoverkeer wordt als een van de grootste knelpunten beschouwd. Het is een van de belangrijkste "doorns in het oog" van de wijk.

2) Sfeer en stemming in de wijk

Over het algemeen wordt de wijk door zijn inwoners geapprecieerd, maar wanneer de sfeer in de wijk in kaart wordt gebracht, zijn er twee uiteenlopende meningen die zich aftekenen:

- Enerzijds heerst er een mysterieuze, magische en vreedvolle sfeer in de wijk en zijn er her en der rustige plekken. Er heerst een zekere multiculturaliteit en een gezelligheid die overal tegen bestand is.
- Anderzijds bestaat er ook een gevoel van onveiligheid dat voornamelijk te maken heeft met de mobiliteit, en er hangt een kille sfeer als gevolg van de gesloten winkels die hun deuren hebben moeten sluiten. Zo is de Graystraat niet langer bruisend (de inwoners maken weinig gebruik van de openbare ruimte, winkelramen zijn dicht, enz.). Bovendien komt het vraagstuk van het sociaal gedrag vaak naar boven, in het bijzonder het frequente sluikestorten en het agressieve gedrag in het verkeer.

Deze twee uiteenlopende meningen hebben niet te maken met het verschil in het soort inwoners, maar duiden wel op het dubbelzijdige aspect van deze wijk (Graystraat vs. de omliggende straten, architecturale waarde vs. onbenut potentieel). De individuele inwoners beamen deze twee uiteenlopende aspecten.

MOBILITEIT

Positieve punten, bronnen van de wijk	Genuanceerde punten	Knelpunten in de wijk
- De wijk bezit een groot potentieel voor fietsers door de aanwezigheid van de Maalbeekvallei die kan worden overgestoken zonder hoogteverschil; - goede voorzieningen qua openbaar vervoer, mogelijkheid om overal in Brussel te geraken.	- genuanceerde perceptie van de plaats die wagens innemen: In het bijzonder wat het parkeren en het verkeer betreft (aan welk traject moet de voorkeur worden gegeven? Vrees voor het verleggen van het verkeersprobleem indien de verkeerssituatie in de Graystraat wordt gewijzigd); - problemen in verband met de leveringen aan de supermarkten en met de schoolbus in de Graystraat. Deze diensten worden echter op prijs gesteld en worden als noodzakelijk beschouwd (in het bijzonder de nabijheid van de supermarkten); - er bestaan verschillende meningen over de Gray-Kroon trap: sommigen vinden dat deze weinig wordt gebruikt en ook niet geschikt is om 's avonds te gebruiken. Anderen gebruiken deze graag.	- Onaangepaste rijsnelheid buiten de spitsuren (overdreven snelheid). - Racende auto's en moto's op straat. - Gevoel van grote verkeersdruk in de Graystraat. De openbare ruimte kan onvoldoende worden benut door de inwoners. - Geluidshinder die wordt veroorzaakt door de rijsnelheid, en het doorgaand verkeer ter hoogte van de overgang tussen twee bruggen en op de riooldekels. - Onhoffelijk gedrag van de weggebruikers (fietsers en automobilisten) waardoor het verkeer agressief wordt (overdreven snelheid, fietsers op de stoep, racende moto's). - Obstakels voor de voetgangers en personen met beperkte mobiliteit (toestand van de stoepen, inrichting van de openbare ruimte). - Verkeerssituatie die onvoldoende veilig is voor de fietsers in de Graystraat. - Wildparkeren op sommige plaatsen (Korte Mailbranststraat, Mussenstraat)

SFEER EN STEMMING

Positieve punten, bronnen van de wijk	Genuanceerde punten	Knelpunten in de wijk
- Gezellige wijk (straatdynamiek, goed nabuurschap) - Multiculturaliteit en socio-economische diversiteit van de inwoners - Culturele wijk (Flagey, Variaschouwburg, aanwezigheid van artiesten en kunstenaars, enz.) - Artistieke wijk met een mysterieuze sfeer (de kunstwaarde van de bruggen, het vergezicht in de Graystraat, de Mussenstraat) - Wijk met enkele rustige plekken (de Mussenstraat, de groeneilandjes in de Wérystraat en de Kerckxstraat, de Ambachtsliedenstraat, bepaalde rustige straten). - De bestaande verenigings- en burgerdynamiek in de wijk; energie die kan worden benut.	- De wijk heeft verschillende facetten: een aangename sfeer indien de wagen minder aanwezig is in het straatbeeld (bijvoorbeeld tijdens het weekend) vs. een onveilig en kil gevoel	- Het kille gevoel dat de Graystraat uitstraalt (te dichte bebouwing, weinig ademruimte, weinig leven op straat, alomtegenwoordig verkeer). - Agressief verkeer (overdreven snelheid, lawaai, de auto's krijgen veel plaats in de Graystraat, enz.). - Sociaal gedrag en vandalisme: frequent sluikestorten, vernieling van de straatverlichting onder de bruggen, affiches die van de aanplakborden worden gescheurd, graffiti, enz. - Afwezigheid van wijkagenten - Het gevoel dat de wijk ter hoogte van de Graystraat aan zijn lot is overgelaten. - Onveilig gevoel door jongeren en jongvolwassenen die 's avonds en 's nachts in de openbare ruimten rondhangen, geluidsoverlast 's nachts. - Een onveilig gevoel op bepaalde plaatsen (donkere doorgang onder de bruggen 's avonds en op de smalle stoepen, trappen bezet door hangjongeren).

3) Leefomgeving en openbare ruimte

Over het algemeen hebben de meningen die werden verzameld over de leefomgeving voornamelijk betrekking op de Graystraat. De leefomgeving wordt beschouwd als dood en de openbare ruimte wordt omschreven als zijnde van erbarmelijke kwaliteit (toestand van de stoepen, slechte kwaliteit van de werkzaamheden en van de herstellingen, enz.)

4) Voorzieningen en praktische aspecten

De wijk wordt unaniem als heel praktisch ervaren dankzij de aanwezigheid van tal van diverse winkels (kleine buurtwinkels en supermarkten, zowel goedkopere als meer gespecialiseerde winkels, markten, horeca, enz.), een eenvoudige toegankelijkheid naar de rest van de stad (verschillende mogelijkheden qua openbaar vervoer) en de toegang tot tal van culturele plaatsen en evenementen.

Wat de voorzieningen betreft, blijkt het zwembad in de wijk een populaire dienst te zijn. Verder benadrukken nagenoeg alle inwoners het tekort aan voorzieningen voor de jeugd (kinderen en jongeren): sportterreinen en speelpleinen.

LEEFOMGEVING EN OPENBARE RUIMTE

Positieve punten, bronnen van de wijk	Genuanceerde punten	Knelpunten in de wijk
- De mooie vergezichten in de Graystraat (Flagey bocht aan de twee bruggen) en de twee bruggen (potentieel van de werken aan de twee bruggen, in het bijzonder het verticale perspectief) - Openbare ruimtes in de buurt van de wijk (Flageyplein, Jourdanplein, Leopoldpark, enz.)	- Het park in de Korte Malibranstraat, mogelijks interessant en aangenaam kader maar ongeschikt in de huidige toestand (ongeschikt en gevaarlijk voor spelende kleine kinderen, door de vloerbekleding van het terrein kunnen de jongeren niet aan balsporten doen enz.) Het hinderlijke gebruik van deze openbare ruimte zorgt er bovendien voor dat deze niet voor de daartoe bestemde doelen kan worden gebruikt (wildparkeren, eigenaars van honden die het als hondentoilet gebruiken, hangjongeren die er komen picknicken en er hun afval achterlaten, enz.). - De Graystraat is mogelijk interessant vanuit een artistiek oogpunt maar wordt in dat opzicht weinig benut.	- Weinig openbare ruimtes in de wijk; - Onvoldoende of slecht aangepaste ruimtes die specifiek bestemd zijn voor jongeren (cf. Korte Malibranstraat en het Marni-plein) - Geen plaats om even te stoppen, geen banken. - Kille openbare ruimte, weinig groenzones; te weinig groen in de Graystraat, te weinig beplanting in de wijk; - Het water staat onvoldoende in de kijker in de wijk, ondanks de geschiedenis die samenhangt met de Maalbeek. - Leegstaande en verkommerende huizen in de Graystraat. - De geluidswerende muur wordt als een domper op de esthetische uitstraling van de wijk gezien en zou niet doeltreffend werken. - De reclamepanelen aan de voet van de twee bruggen zijn niet echt esthetisch. - Smalle openbare wegen - Weinig plaats voor de voetgangers op bepaalde stukken in de Graystraat. - Slechte kwaliteit van de openbare wegwerkzaamheden. - Op bepaalde stukken in de Graystraat zijn de stoepen in slechte staat. - Hinderlijk gebruik van bepaalde openbare ruimtes: Mussenstraat, Korte Malibranstraat - Het Marni-plein is niet aangepast en wordt door daklozen gebruikt. - Geen concrete invulling van de GFR, geen voorzieningen op de openbare wegen voor fietsers.

VOORZIENINGEN EN PRAKTISCHE ASPECTEN

Positieve punten, bronnen van de wijk	Genuanceerde punten	Knelpunten in de wijk
- Zwembad - De huiswerkscholen		- Te weinig openbare ruimtes - Onvoldoende infrastructuur om de jeugd op te vangen: speelterrein voor kinderen, terrein voor groepen jongeren en jongvolwassenen, groenzones en speelterreinen voor de gezinnen met kleine kinderen.

12.6 VISIE EN ACTIEPRIORITEITEN

De tweede fase van de studie (midden mei tot begin juni) bestond erin een collectieve langetermijnvisie voor de wijk te bepalen, alsook de prioritaire werkassen op korte en middellange termijn vast te leggen. Deze assen moeten met name in het kader van het Duurzame Wijkcontract worden ontwikkeld en moeten op deze visie aansluiten:

- Hoe ziet de wijk van mijn dromen eruit?
- Welke prioritaire assen moeten vandaag worden ontwikkeld om deze visie te kunnen verwezenlijken?
- Welke bronnen moeten hiervoor worden aangewend?
- Welke dynamische krachten moeten beter worden benut of ingezet in de wijk?

Dankzij deze fase hebben de actoren die deelnemen aan het wijkleven zich rond een gemeenschappelijke doelstelling en visie kunnen scharen. Bovendien liet deze fase de actoren ook toe om de prioriteiten en de criteria te bepalen die aanleiding hebben gegeven tot het bepalen van de prioritaire acties die in het actieprogramma van het Duurzame Wijkcontract moesten worden opgenomen.

Naast deze aspecten die specifiek betrekking hebben op het Duurzame Wijkcontract, willen we erop wijzen dat de resultaten van het werk rond de gemeenschappelijke visie, naast het bestaande programma van het Duurzame Wijkcontract, als leidraad zal worden gebruikt voor de ontwikkeling van de wijk op middellange termijn.

Hieronder staan de activiteiten die werden georganiseerd om tot deze gemeenschappelijke visie te komen:

- het organiseren van een workshop met als doel een langetermijnvisie voor de ideale wijk te ontwikkelen en het bepalen van de actieprioriteiten op korte termijn om deze visie te verwezenlijken;
- de oefening omtrent de visie binnen de Wijkcommissie herhalen om het werk te bestendigen
- een opiniepeiling over deze visie in de wijk waarbij een breder publiek wordt betrokken, zodat naar de verschillende meningen over deze visie kan worden gepeild;

- een idee-oproep via een huis-aan-huis mailing lanceren om te peilen naar bestaande ideeën voor wijkprojecten;
- twee specifieke werkgroepen organiseren om de twee thematieken samen met de professionele en verenigingsactoren in de wijk uit te diepen: een werkgroep “jongeren” en een werkgroep “socio-economische ontwikkeling” opzetten.

12.6.1 WORKSHOP « DE TOEKOMST IN MIJN WIJK » / 13 MEI EN WIJKCOMMISSIE « VISIE » / 15 MEI

Deze twee evenementen werden georganiseerd volgens hetzelfde animatieschema. De workshop werd in 2 fases georganiseerd:

1. een korte voorstelling van de resultaten van de collectieve diagnose : de twee aanwezige studiebureaus stellen de grote lijnen voor van de technische en collectieve diagnose en de verschillende elementen met betrekking tot de visie die daaruit voortvloeit.

2. een toekomstgerichte oefening: de postkaart

Hiervoor hebben we de postkaartmethode toegepast:

- Eerst en vooral wordt aan de deelnemers individueel gevraagd om zich in te beelden dat ze hun wijk verlaten en er na 30 jaar terugkeren. De wijk is geëvolueerd en onvoorstelbaar mooi geworden! Op een postkaart die ze naar een familielid sturen, beschrijven ze elk hoe ze hun wijk zien en aanvoelen.
- Vervolgens stellen de deelnemers in subgroepen hun postkaart en hun ideale wijk voor. Elke subgroep wordt gevraagd om de verschillende elementen te bepalen en uit te wisselen om tot een collectieve visie te komen.
- De verschillende collectieve visies worden vervolgens aan de hele groep voorgesteld.

3. Het vastleggen van prioriteiten op korte termijn

Nadat de deelnemers de grote lijnen hebben geschetst van hun ideaalbeeld van de wijk wordt hen gevraagd om naar het heden terug te keren en te bepalen wat de huidige actieprioriteiten zijn om deze collectieve visie te kunnen verwezenlijken, en dat binnen de voorziene tijd en het gestelde budget.

Hiervoor hebben we ons geïnspireerd op de open forum methode: tijdens een plenaire vergadering werd de genodigden gevraagd om acties voor te stellen die volgens hen van prioritair belang zijn en op de “muur met voorstellen” moeten komen. Vervolgens hebben we aan elk van de deelnemers gevraagd om op die “muur” (de verzameling van alle voorgestelde acties) drie acties aan te duiden die hen vandaag essentieel leken om te evolueren in de richting van de visie. De meest succesvolle acties werden vervolgens diepgaander in subgroepen besproken (bestaande bronnen, te ontwikkelen operationele middelen, locatie van de actie,...

Tijdens deze workshop is een **collectieve visie** opgesteld, meer in detail toegelicht in deel 2 van dit dossier.



• Postkaart waarop de deelnemers hun toekomstbeeld kunnen schetsen
bron: Arter / EcoRes - 2013

12.6.2 OPINIEPEILING

Om de elementen voor de visie van de wijk te valideren hebben we een opiniepeiling bij de wijkinwoners gehouden:

- via de leden van de **Wijkcommissie**: elk lid van de Wijkcommissie heeft een stel postkaarten gekregen waarop de meest opvallende elementen van de visie staan. Aan elk lid werd gevraagd om deze elementen aan de wijkbewoners en de omgeving voor te stellen (buren, straatcomité, netwerk van verenigingen, enz.) en de verschillende meningen en gevoelens omtrent deze verschillende elementen van de visie te verzamelen;
- via de **stand van het Duurzame Wijkcontract** dat tijdens wijk evenementen werd opgezet (in het bijzonder 'Ixelles en couleurs') konden de voorbijgangers hun mening ventileren over de elementen die werden voorgesteld voor de visie.



• Postkaarten met de verschillende elementen van de visie (opiniepeiling in de wijk)
bron: Árter / EcoRes - 2013

“het
is
beloofd...”

GRAFFITI OP GEVELS

13 Sociaal klimaat

13.1 ALGEMEEN

De informatie die hieronder wordt aangereikt, is afkomstig van ontmoetingen met buurtbewoners en andere bevoorrechte getuigen die ons over hun waarnemingen vertelden tijdens onze terreinbezoeken, de stedelijke workshops 'de toekomst van mijn wijk' en de drie diagnosewandelingen die we binnen de perimeter met de bewoners maakten. Op deze manier hebben we meerdere elementen kunnen identificeren, die relevant zijn voor een goed begrip van het sociale klimaat van de wijk en de identificatie van verschillende denkpijlers met het oog op de implementatie van bepaalde acties in het kader van het Wijkcontract Maalbeek.

13.2 IDENTITEIT

Hoewel de perimeter rondom twee kruisassen wordt gevormd, als symbool van kruising en eenheid, is het interessant om vast te stellen dat veel buurtbewoners zich onderscheiden binnen twee tussenwijken, «hoog» en «laag», hetzij op de as Troon-Kroon, hetzij op het eind van het dal. Ondanks de nabijheid van het Flagey- en Jourdanplein lijken de inwoners van de perimeter ietwat losgekoppeld te zijn van deze twee polen en stellen ze zich een eigen identiteit voor, gelinkt aan Maalbeek, haar geschiedenis en aan het rijke verbonden en artistieke aanwezige weefsel. In het algemeen verblijven de buurtbewoners, eenmaal ze geïnstalleerd zijn, lange tijd in de wijk en zijn ze er erg aan gebonden ondanks de «wonden» die ze heeft. Ook zijn enkele fenomenen qua sociale spanning zichtbaar (met graffiti bespoten anargistische slogans op de muren, vandalisme op de visuels Inside-Out,...).



• Perspectief van de Kroonlaan
bron: foto Árter - april 2013



• Perspectief van de Graystraat (oude loop van de Maalbeek)
bron: foto Árter - augustus 2013



• Slogan aan het kruispunt van de Kerckxstraat met de Werystraat
bron: foto EcoRes - juni 2013

13.3 VERSTANDHOUDING TUSSEN DE GEMEENSCHAPPEN

De bevolking in de wijk kan als multicultureel omschreven worden. Ze omvat een aanzienlijk aantal buitenlanders uit tal van Europese landen (Italië, Frankrijk, Spanje, Portugal, Marokko, enz.).

Langs de kant van het Flageyplein zijn de diversiteit en de sociale en culturele gemengdheid meteen zichtbaar, wanneer we ons in de buurt begeven. Een belangrijk aspect in dit opzicht blijkt de onderverdeling van de wijk in erg uiteenlopende 'microkosmosen' te zijn, met verschillende snelheden en sferen⁸. De Portugese winkeltjes en bars, de Marokkaanse kruideniers of de trendy bars getuigen van deze diverse stemmingen.

De wijk zelf wordt verder gekenmerkt door een open en tolerante geest en een vreedzaam samenleven. Er lijken dan ook geen grote problemen te bestaan met betrekking tot de verstandhouding tussen de verschillende gemeenschappen die er wonen.

Op het Jourdanplein heerst er ten slotte een aangename en gezellige sfeer, waar de Europese werknemers en de mensen uit de buurt probleemloos met elkaar omgaan.



• Onveiligheid van de doorgang onder de spoorweg
bron: foto EcoRes - juni 2013

13.4 ONVEILIGHEIDSGEVOEL OP BEPAALDE PUBLIEKE PLEKKEN

Een onveiligheidsgevoel manifesteert zich hoofdzakelijk in het hart van de publieke ruimte en in eerder teruggetrokken plaatsen. Dit wordt versterkt naargelang de nacht valt. Bepaalde zones worden door de inwoners 's avonds en 's nachts als onveilig bestempeld. Het betreft hier :

- de omgeving van het Portugees café gelegen in de Graystraat
- de trap Gray-Kroon
- de Lidl-parking
- de Artisanalenstraat

Deze plekken worden zowel overdag als 's avonds vrijblijvend gebruikt door groepen jonge volwassenen. De klachten wijzen deze aan als trafiekzones van diverse aard (dealen en beperkte criminaliteit). Niettegenstaande is deze informatie te nuanceren voor de trap in functie van de gebruikers, waarvan de buurtbewoners amper deel van lijken uit te maken.

Andere elementen dragen bij tot het versterken van dit nachtelijk onveiligheidsgevoel waaronder :

- het gebrek aan aangepaste verlichting op het gedeelte van de Graystraat onder de Infrabelbrug
- de voortdurend gevandaliseerde lichtinstallaties onder de brug van de Kroonlaan
- de afwezigheid van een wijkagent in de zone zowel overdag als 's nachts

Het gedeelte van de Graystraat wordt als ongezellig beschouwd met 's avonds weinig passage en wekt enige vrees op bij passanten en bewoners. Er dient dus aandacht worden besteed aan deze plekken om het veiligheidsgevoel te versterken.

8. Atrium (2007). in frans «Profil et habitudes de consommation du chaland bruxellois». [Online]. December 2007.

13.5 ZACHTE MOBILITEIT EN VERKEERSVEILIGHEID

In het algemeen zijn de voetgangers weinig op hun gemak in de publieke zone. Zoals eerder aangehaald in deel 10 gewijd aan de mobiliteit, laat een plaatsgebrek zich voelen bij de voetgangers (smalle voetpaden, weinig of geen rust- of ontspanningsruimte, ...). Bovendien verminderen verscheidene obstakels de bruikbaarheid van de trottoirs voornamelijk aan de zijde van de Gray- en Wérystraat (illegale opslagplaatsen en slecht gepositioneerde vuilbakken). Deze eindeloze opslagplaatsen veroorzaken zekere spanningen tussen burens onderling.

Tijdens verschillende «diagnosewandelingen» hebben de bewoners enkele onveiligheids- en mobiliteitsproblemen aangekaart zoals: de kruispunten met uitstekende borduren aan de Wayenberg- en Scepterstraat, het ontbreken van voetpadverbredingen in de Kerckx- en Wérystraat, verscheidene achtergelaten fietsen aan de fietsenrekken, het circulatiesysteem in lus en de eenrichting in de Werystraat.

Deze problematiek is des te duidelijker ter hoogte van de Infrabelbrug. Bepaalde voetpaden zijn ineengezakt ten gevolg van wagens die erover rijden om zo de passage te forceren wanneer het verkeerslicht op rood staat. Deze trottoirs zijn onbruikbaar geworden voor personen met beperkte mobiliteit.



• Vandalisme aan de lichtinstallaties onder de brug van de Graystraat
bron: foto Arter - maart 2013

“dat we niet
maar u
luisteren...”

GRAFFITI OP GEVELS

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

Hiernaast melden ook de fietsers een gebrek aan veiligheid langs de Graystraat, ondanks haar hoge bezettingsgraad. De bewoners hebben regelmatig de hinder van dit stuk voor fietsverkeer gesignaleerd gezien de smalheid van de straat (met buspassage in beide richtingen), het belangrijk autoverkeer (files tijdens spitsuren en niet aangepaste snelheid tijdens daluren). Bepaalde bewoners verkiezen zelfs de sterk dalende zijwegen te nemen om zo te zelf vlakke Graystraat te vermijden . Bovendien hebben de bewoners het gebrek aan fietsenrekken aangekaart in de Vijverstraat en rondom de Elsense Haard.

De buurtbewoners worden regelmatig lastiggevallen door luidruchtige moto- en autoraces die zicht herhaardelijk voordien in de Gray-, Vijver-, Twee-Bruggen-, Zwemkunst en Brochetstraat.

De indruk van een overbelang van de wagen in de buurt wordt gedeeld onder de bewoners. Het is zichtbaar dat de buurtbewoners genoeg hebben van de belangrijke doorgangswegen die de Graystraat en de Tussen-Twee-Bruggen-zone vormen.



• Voetpaden in slechte staat in de Graystraat
bron: foto Árter - augustus 2013



• Problemen met vuilnis dat in de openbare ruimte wordt achtergelaten
bron: foto EcoRes - mei 2013



• Onveiligheid voor fietsers - Infrabel brug - Graystraat (tussen twee bruggen)
bron: foto Marc Folens - april 2013

13.6 BIJDRAGE VAN DE INRICHTINGEN AAN HET GENOEGEN VAN HET OPENBAAR LEVEN

13.6.1 HET GEBREK AAN ONTSPANNINGSRUIMTE VOOR KINDEREN

De wijk heeft niet veel groene ruimten en speelpleinen. De 'Le Ranch'-square tussen de Waversesteenweg en de Vijverstraat en de 'Forte dei Marmi'-square aan het kruispunt van de Graystraat, de Maalbeeklaan en de Vijverstraat bieden kinderen evenwel enige speelruimte.

Dat neemt echter niet weg dat sommige ouders ons hun teleurstelling hebben laten blijken over het gebrek aan onderhoud van de 'Forte dei Marmi'- en de 'Le Ranch'-square die er weinig uitnodigend bijliggen. Bovendien klagen ze over de aanwezigheid van vuilnis aan de rand van deze ruimten, wat hen er niet toe aanzet om er naartoe te trekken met hun kinderen.

De Korte Malibranstraat biedt voorts weliswaar enkele voorzieningen met banken en een glijbaan, maar hier is er dan weer sprake van een aanzienlijke discrepantie tussen de voorzieningen in deze straat en hun functies: aanwezigheid van straatstenen in de voor sport bestemde zone, de glijbaan die gevaarlijk is en de hoge treden. Een ambtenaar die instaat voor de netheid van de plek, heeft ons verder verteld dat de zone 's avonds vaak wordt ingepikt door jongeren die er hun afval achterlaten.

Volgend op het verdwijnen van het vroegere publieke sportplein gelegen aan de site van het Wijkhuis, is een gebrek aan een geschikte ruimte voor jongeren en sportvoorzieningen voelbaar. Omwille hiervan zijn de jongeren in groepjes aanwezig op straat, in de nabijheid van het Portugees café en in de Korte Malibranstraat. Naast het zwembad van Elsene, de dans- en muziekacademie Yantra, de toekomstige pool Emergence XL en een sportzaal zijn er erg weinig plaatsen die toelaten om te sporten.

Ter besluit, telt de onderzochte perimeter weinig ontspanningsruimtes bestemd voor jongeren (jeugdhuis, speelplein, enz.).



• Openbaar speelplein 'Le Ranch'
bron: foto EcoRes - juni 2013



• Speelplein op de Forte dei Marmisquare
bron: foto EcoRes - juni 2013



• Afval rond de 'Le Ranch'-square
bron: foto EcoRes - juni 2013



• Voorziening in de Korte Malibranstraat (glijbaan)
bron: foto EcoRes - juni 2013



• Voorziening in de Korte Malibranstraat (speelplein)
bron: foto EcoRes - juni 2013



• Voorziening in de Korte Malibranstraat (ruimte voor balspelen)
bron: foto EcoRes - juni 2013

“kunstwerken om de hekken te verbergen...”

TAGS OP VISUELS INSIDE-OUT

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 01 / Diagnose / Árter + Ecores

13.6.2 HET ONTBREKEN VAN EEN GEZELLIGE OPENBARE RUIMTE

In verhouding tot het aantal inwoners telt de wijk te weinig groene ruimten en ontmoetingsplaatsen. Verder dient het ondergebruik opgemerkt van de Gray-Kroontuin en met het uitbreidingsproject van de Colruytwinkel zullen er ook meerdere privatieve tuinen verdwijnen. Van hun kant zijn de bewoners vragende partij voor een herinrichting van het Gray-Kroonpark met het oog op de creatie van een gezellige ruimte waar ze met vrienden of familie kunnen vertoeven.

Het iets verder van de perimeter verwijderde Leopoldpark voldoet echter wel aan de behoeften van de buurtbewoners die dit park als een kwaliteitsvolle groene ruimte beschouwen.

De bewoners van de Werystraat klagen over de vele dode bomen en het gebrek aan groen in de openbare ruimte en hadden dat voor hun straat graag anders gezien. De verwijdering van de banken aan het Zwanen/Gray-kruispunt werd eveneens aangehaald.

De bewoners vinden dat de zichtbaarheid van de ingang aan de Graystraat langs de kant van Flagey verbeterd zou moeten worden en dat de hoge muren van het ‘tussen twee bruggen’-punt gevaloriseerd zouden moeten worden om de plek veiliger te laten aandoen.

Ondanks deze opmerkingen is een deel van de omwonenden het wel eens met het feit dat er toch enkele pleintjes bestaan, waar men tot rust kan komen, anderen kan ontmoeten en een babbeltje kan slaan en daarnaast vinden ze ook dat de bestrating in de Korte Malibranstraat een zekere charme uitstraalt en aangenaam om te nemen is.

Evenzo zijn de bewoners van mening dat de collectieve tuin de wijk een zekere ademruimte biedt en ze zijn blij over de moestuin te beschikken, die door Le Début des Haricots wordt beheerd, waar ze hun kinderen mee naartoe kunnen nemen en die maakt dat ze toegang hebben tot een stukje groen in de Graystraat.

De ‘inside out’-visuals met portretten van buurtbewoners die in het kader van het wijkcontract Scepter gecreëerd werden, zorgen voor een positieve dynamiek die voorbijgangers en buurtbewoners bevalt en die het gevoel versterken, dat men deel uitmaakt van de wijk. Jammer genoeg werden de voorbije maanden enkele van deze visuals door vandalisme beklad.



• Voorziening in de Korte Malibranstraat (ingang langs de kant van de Malibranstraat)
bron: foto EcoRes - juni 2013



• Collectieve tuin Début des Haricots (Graystraat)
bron: foto EcoRes - juni 2013



• 'Inside out'-portret (Graystraat 158)
bron: foto EcoRes - juni 2013



• Tags op visuels Inside-Out (Kerckxstraat)
bron: foto Árter - april 2013

13.7 ACTOREN DIE DE SOCIALE COHESIE VAN DE WIJK VERSTERKEN

De Espace Couleurs Femmes in de Malibranstraat biedt de vrouwen van de wijk een plaats om met anderen van gedachten te wisselen en naar anderen te luisteren alsook een plek waar ze bepaalde opleidingen kunnen volgen. Het geeft de vrouwen de kans om de socioculturele rijkdom van de wijk te ontdekken en activiteiten voor te stellen ter bevordering van de gezelligheid en solidariteit in de wijk.

Het nog niet zo lang geleden opgerichte Wijkhuis biedt zowel jongeren als volwassenen verschillende activiteiten aan en geldt als belangrijke onthaal- en informatieplaats voor de wijk.

De dienst maatschappelijke bemiddeling van Elsene maakt het mogelijk om de integratie van sociaal kwetsbare delen van de bevolking te bevorderen en wil een bijdrage leveren aan de vreedzame co-existentie tussen de verschillende aanwezige gemeenschappen. Zo biedt de dienst ondersteuning en advies aan door de organisatie van permanenties gedurende welke de verschillende delen van de bevolking zich kunnen komen informeren of hun problemen kunnen komen toelichten, waarbij communicatie absoluut primeert.



• Gevoel van verwaarlozing (Graystraat 256-258)
bron: foto EcoRes - juni 2013

13.8 GEVOEL VAN VERWAARLOZING IN SOMMIGE STRATEN

De bewoners van de wijk ervaren ook een zeker gevoel van verwaarlozing omwille van het feit dat bepaalde woningen of gelijkvloerse verdiepingen leeg staan en als onbewoonbaar gelden. Daarbij is er op tal van plaatsen eveneens sprake van opstijgend vocht, wat bijdraagt tot een zekere negatieve beeldvorming van de wijk. Dat valt in het bijzonder in de Graystraat (ter hoogte van nr. 256-258) op, waar we een aantal leegstaande en verwaarloosde woningen aantreffen.

De garagezone ter hoogte van het nr. 169-176 van de Graystraat werd verder eveneens aangehaald als iets wat het negatieve imago in de hand werkt: de uithangborden verkeren in slechte staat of ontbreken gewoonweg.

Langs de Flageykant hebben enkele omwonenden opgemerkt dat de achterzijden van de huizen aan de groene ruimte van de Korte Malibranstraat beschadigd zijn en werd er ook melding gemaakt van enkele daden van vandalisme.

De zone rond het 'tussen twee bruggen'-punt wordt eveneens gezien als verlaten en leeg.

Al deze elementen werken een weinig flatterende beeldvorming rond deze straten in de hand, wat bij de bewoners tot een gevoel van verwaarlozing en verlatenheid leidt.

Ten slotte merken we op dat de Plaatselijke Opdracht van Elsene ons meedeelt dat de werkloosheid in de wijk Malibran voornamelijk het weinig gekwalificeerde, geïmmigreerde deel van de bevolking treft, dat nog steeds geen Frans spreekt en van Spaanstalige origine of uit de Maghreb afkomstig is. Gemiddeld zijn deze personen tussen 30 en 40 jaar oud.

**“ Duurzaam
Wijkcontract**

Maalbeek

Basisdossier 01 - augustus 2013

