



**“ Duurzaam
Wijkcontract**

Maalbeek

Basisdossier **02** - 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

**“ Strategie
& projecten”**





Inhoudsopgave

FASES 02 / 03 - STRATEGIE & PROJECTEN

01. SAMENVATTING VAN DE ANALYSE

- 01.1 Locatie & Historiek
- 01.2 Stadsvernieuwing
- 01.3 Huisvesting
- 01.4 Grondinname
- 01.5 Woonomgeving
- 01.6 Bevolking & Werk
- 01.7 Socio-economische infrastructuur
- 01.8 Mobiliteit
- 01.9 Milieu & Gezondheid
- 01.10 Sociaal klimaat

02. COLLECTIEVE VISIE (PARTICIPATIEVE DYNAMIEK)

03. OPERATIONELE STRATEGIE

04. RUIMTELIJKE UITWERKING

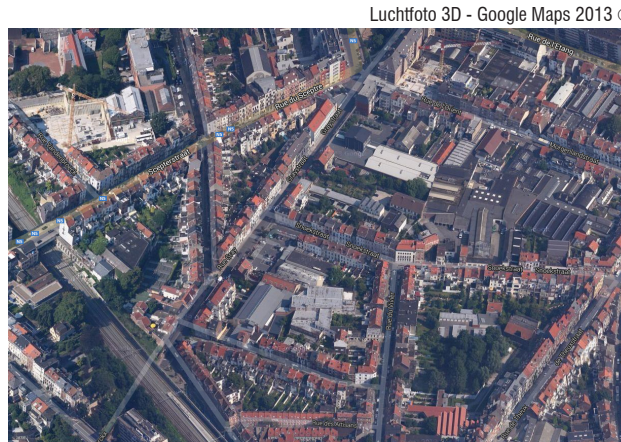
- 04.1 Bepalen van het pilootproject
- 04.2 Opmaak van een richtschema
- 04.3 Meerdere centraliteiten

05. PROJECTEN

- 05.1 Prioritaire projecten
- 05.2 Reserveprojecten

01 Samenvatting van de analyse (cfr. basisdossier 01)

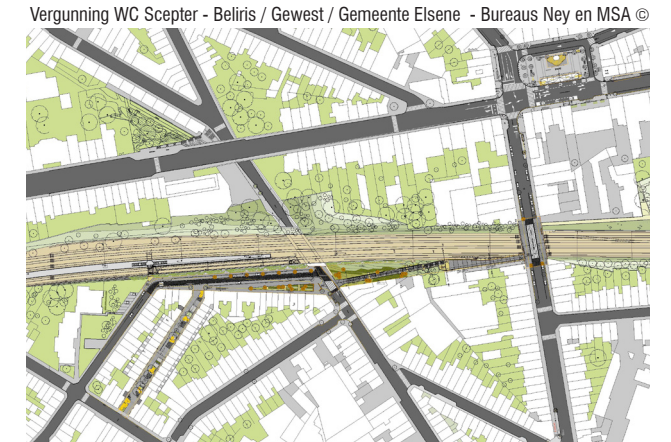
01.1 LOCATIE & HISTORIEK



Het studiegebied van het duurzaam wijkcontract Maalbeek ligt op de kruising van twee grote assen. Een eerste as (van noord-west naar zuid-oost) volgt de Troonstraat en de spoorweg vanaf de kleine ring staduitwaarts. Een tweede as (van noord-oost naar zuid-west) volgt de vallei van de Maalbeek - de huidige Graystraat - en verbindt twee belangrijke stedelijke polen, met name Flagey en Jourdan. Via vooropgestelde perimeter rond deze beide assen, wil dit wijkcontract vorm geven aan een stedenbouwkundige strategie die inzet op de uitbouw van een groen netwerk, een betere verbinding tussen de hoge en de lage stad, ondersteuning van voetgangers en fietsers evenals ecologische, economische en sociale dynamieken.

De wijk omvat enkele zeer bepalende plekken, zoals het gebied tussen de twee bruggen, een resultante van de grote stadsprojecten uit de tweede helft van de 19de eeuw (V. Besme) die Brussel structureerden rond radiale assen (de as Troonstraat - Kroonlaan), haaks op de typisch Brabantse topografie van valleien tussen eerder steile berghellingen. Bovendien werden de Maalbeek en een vijftigtal vijvers erlangs geleidelijk aan droog gelegd om verdere verstedelijking mogelijk te maken. Dat heeft geresulteerd in heel wat overstromingsproblemen en in de verzadiging van de collectoren die de vroegere rivier vervangen. De gevolgen hiervan zijn tot de dag van vandaag voelbaar, ondanks de stormbekkens onder Flagey (30.000m³) en Belliard (10.000m³).

01.2 STADSVERNIEUWING



De perimeter van het wijkcontract heeft al verscheidene stadsvernieuwingsoperaties gekend. In de afgelopen 20 jaar heeft de gemeente Elsene vier wijkcontracten kunnen realiseren die zich richten op de herwaardering van het stadsdeel tussen de vijvers van Elsene en de Europese wijk: Gray - 1995-1998, Blyckaerts - Matonge - 2003-2006, Malibran - 2005-2008, en Scepter - 2010-2013 (met onder meer een interventie op het Blyckaertsplein, de realisatie van een passerelle en de heraanleg van de publieke ruimte ter hoogte van de Tweebruggenstraat en de rue des Artisans).

Na de "duurzame wijk Durabl-XL" - 2008-2009, rond het Flageyplein, heeft Leefmilieu Brussel recent twee nieuwe kandidaturen goedgekeurd voor de periode 2013-2015: de duurzame wijken "Ernotte Boendaal" en "Le (ren)versant bassin du Maelbeek" (deze laatste met een perimeter die nagenoeg dezelfde is als die van voorliggend wijkcontract). Beide wijken krijgen begeleiding voor de opmaak van een collectieve analyse en voor het identificeren en collectief uitwerken van projecten op vlak van duurzaamheid.

De perimeter van het wijkcontract komt niet in aanmerking voor financiering via het Grootstedenbeleid noch voor Europese EFRO-subsidies.

Op regionale schaal is het richtschema voor de Europese wijk (ten noordwesten van de perimeter) van belang, evenals de geplande RER-halte (Gerموir), de heraanleg van de Elsense- en Waversesteenweg en de realisatie van gewestelijke fietsroute Maalbeek.

Meer lokaal spelen volgende projecten een rol: de bouw van een gemeentelijk atelier metv garages in de Vandenbroeckstraat, de renovatie van het zwembad in de Zwemkunststraat, de uitbreiding van het museum van Elsene in de Van Volsemstraat, de bouwprojecten van Colruyt en LIDL in de Graystraat en de wegenwerken ter hoogte van de Marmisquare in Etterbeek.

**“mijn wijk is
al het monster
van Loch Ness...”**

BEWONER - GRAYSTRAAT

01.3 HUISVESTING



Vooropgestelde perimeter heeft een densiteit van meer dan 18.000 inwoners/km², wat hoger is dan het gemiddelde van het Brussels Gewest, en heeft een sterke demografische groei gekend in de jaren 2000. De sociale mix en typologie van de woningen zijn echter niet aangepast aan deze situatie.

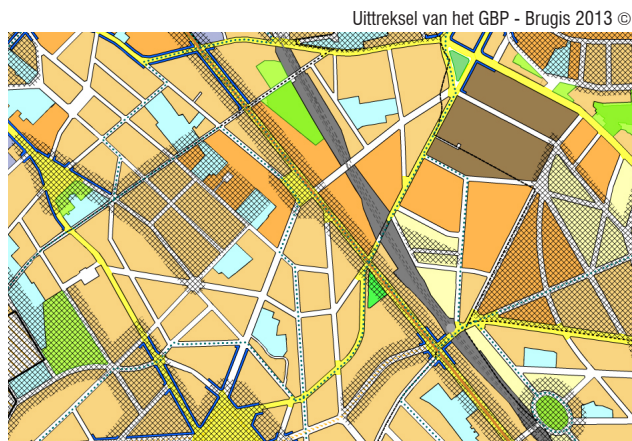
Er is een overaanbod aan kleine woningen (minder dan 55m²) als gevolg van de voortschrijdende opdeling van woningen (waarvan het grootste deel als appartementen op de huurmarkt komen). De gebouwen in de wijk zijn relatief oud en zijn over het algemeen in een matige staat, en eerder in slechte staat in de Graystraat en de Theuxstraat.

Een aantal plekken, zoals die van de “garages” (zie bovenstaande 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). De analyse van de stedenbouwkundige aanvragen bevestigt deze dynamiek en wijst op een stijgend aandeel voor renovatie van woningen evenwichtig gespreid over de perimeter van het wijkcontract.

De wijk omvat een heel aantal publieke eigendommen waarvan het merendeel in eigendom van de gemeente Elsene.

In termen van toegang tot het woningaanbod, is er sprake van een zekere uitsluiting van mensen met een beperkt inkomen, en van gentrificatie, als gevolg van de nabijheid van de Europese wijk. De aanvragen voor een sociale woning in Elsene en in de perimeter liggen zeer hoog, met een wachtlijst van bijna 12.000 aanvragen voor de hele gemeente. De perimeter van het wijkcontract omvat slechts 400 sociale woningen; de realisatie van sociale woningen of woningen met sociaal karakter is dus zeer dringend.

01.4 GRONDINNAME



Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) toont een groot aandeel gemengde gebieden (met zwakke tot sterke vermenging), een aantal gebieden voor voorzieningen van openbaar nut, drie commerciële kernen rond Flagey, Gerموir en Jourdan, gebieden in overdruk van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing ter hoogte van Flagey en Jourdan, de Brouwerijstraat de de as Troonstraat - Kroonlaan. Bestemmingen als groenzone zijn slechts beperkt aanwezig (tuin Graystraat - Kroonlaan, Marmisquare, Leopoldpark, de vijvers van Elsene en het Viaductpark). Behalve het gemeentelijk zwembad en de toekomstige infrastructuur Emergence XL (via het wijkcontract Scepter), zijn er geen sportvoorzieningen aanwezig binnen de wijk. Er is ook een tekort aan crèches en speeltuinen. Tot slot, beide structurerende assen van dit wijkcontract gelden als gewestelijke fietsroutes.

In termen van vermenging, heeft het deel van de perimeter ten zuiden van de spoorweg grotendeels een bestemming als woongebied, terwijl het noordelijk deel veel gemengder is, vooral de bouwblokken langs de Vijverstraat.

Het zuidelijk deel van de perimeter wordt gekenmerkt door een residentiële bouwtypologie. In de Graystraat verdwijnen er heel wat commerciële activiteiten op het gelijkvloers en worden vervangen door bewoning, ook al zijn deze ruimten daar niet altijd toe geschikt. Er zijn meerdere braakliggende percelen en gaten in het straatbeeld (zowel in privaat als gemeentelijk eigendom). In termen van groen blijkt de zone tussen en langs de twee bruggen heel wat groener dan het GBP laat vermoeden, dankzij een aantal grote private tuinen. Samen met de spoorwegbermen en de tuin Graystraat - Kroonlaan, is deze zone een groene long voor de wijk.

01.5 WOONOMGEVING



De publieke ruimte in de wijk wordt grotendeels ervaren als onaangenaam of minstens onaangepast aan haar functie als verblijfs- en ontmoetingsplek. De publieke ruimte biedt te weinig plaats voor zwakke weggebruikers (voetgangers en fietsers), maar functioneert in een logica van “alles voor de auto”. Meerdere groene ruimten zijn vernoemenswaardig: la Petite rue Malibran, de collectieve tuin in de Impasse des Moineaux, het Viaductpark, en verder, de Marmisquare, het Leopoldpark et de vijvers van Elsene. In het algemeen ligt de voldoening over het groenaanbod erg laag, voornamelijk door het tekort aan recreatieve, jeugd- en sportinfrastructuren.

Verschuillende fysieke barrières en breuklijnen bepalen de segmentatie van de ruimte en het gebrek aan samenhang in de wijk. Dit alles heeft als gevolg dat bewoners en gebruikers zich de publieke ruimte weinig eigen maken.

De binnengebieden van de bouwblokken zijn relatief groen; een aantal groene zones in privé-eigendom (o.a. ter hoogte van de twee bruggen) geven continuïteit aan een groen netwerk langs de spoorwegbermen, en zijn bepalend voor de perspectieven op de monumentale brug. In het meest noordelijk gebied van de perimeter, zijn er een aantal bouwblokken zeer weinig samenhangende binnengebieden (door de aanwezigheid van vroegere bedrijven en entrepôts). Als gevolg van de topografie beschikken weinig woningen in de valleizone over een tuin.

Een laatste element met een negatieve impact op de woonomgeving, is het sluikestort, de slechte staat van het stadsmeubilair, straten en voetpaden, te smalle voetpaden, en ontoereikende straatverlichting in sommige zones.

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

GRAP TIJDENS DIAGNOSE-ATELIER

01.6 BEVOLKING & WERK



De bevolkingsdichtheid in de perimeter van dit wijkcontract ligt bijzonder hoog in vergelijking met die van het Brussels Gewest, al is de afgelopen jaren de bevolkingsgroei iets of wat teruggenomen. Toekomstprojecties tonen relatief lage migratiedynamieken, maar een groot aandeel verhuisbewegingen, wat wijst op een snel veranderend karakter van de wijk.

De perimeter kent een grote etnische diversiteit, en een groot aandeel buitenlanders, in belangrijke mate van Europese afkomst. De nabijheid van de Europese instellingen is wellicht een deel van de verklaring hiervoor.

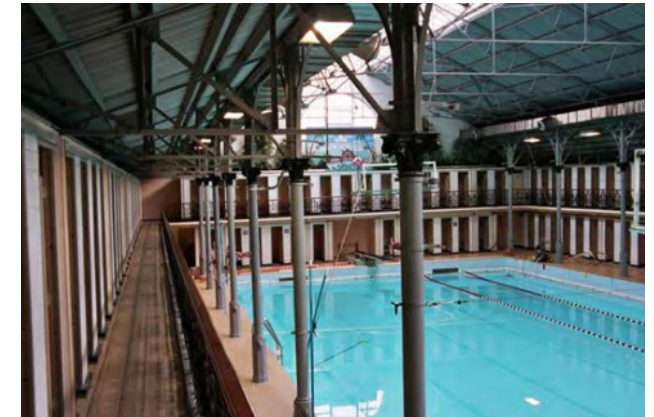
De bevolkingsstatistieken tonen aan dat het bevolkingssegment tussen 18 en 44 jaar relatief groot is in vergelijking met de regionale cijfers.

De activiteitsgraad ligt globaal genomen iets lager dan het Brussels gemiddelde en de werkloosheidsgraad ligt een stuk hoger in de zone rond Flagey dan aan Jourdan. Wat betreft de gemeentelijke werkloosheidscijfers voor Elsene en Etterbeek, die liggen een stuk lager dan het Brussels gemiddelde.

Het aandeel gekwalificeerde werklozen ligt hoger dan in het Brussels gewest, en er is meer werkgelegenheid voor gekwalificeerden ter hoogte van Jourdan dan aan Flagey.

01.7 SOCIO-ECONOMISCHE INFRASTRUCTUREN

BROH / DML ©



De wijk omvat twee belangrijke commerciële kernen, enerzijds Flagey, een zeer diverse kern die afstraalt op de omliggende straten. De aantrekkingskracht van Flagey reikt verder dan enkel de wijk. Anderzijds zijn er heel wat handelszaken ter hoogte van Jourdan, niet ver van de Europese instellingen. Beide kernen zijn als linten voor handelskernen opgenomen in het GBP. Het handelslint van Flagey is divers en kwalitatief; het is in volle expansie en kent een dynamisch publiek. Het handelslint van Jourdan is zich nog aan het diversifiëren en telt voornamelijk horecazake, allerlei restaurants en een wekelijkse markt.

In de Graystraat situeren zich enkele meer ambachtelijke activiteiten die echter weinig tot hun recht komen (slecht verlichte virines enz.), en weinig zichtbaar zijn. Er zijn heel wat speciaalzaken, en de handelszaken zijn goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De parkings van de supermarkten zijn 's avonds leeg, en het is net op dat moment dat de parkeerdruk in de wijk het grootst is, met het probleem van wildparkeren als gevolg.

Er is een zeker voorzieningenaanbod (zwembad, theater Varia, Elergence XL en zo meer), maar qua voorzieningen gericht op kinderen zijn er grote tekorten, niet in het minst aan opvangplaatsen in kinderdagverblijven. Hetzelfde geldt voor sport- en recreatievoorzieningen.

Tot slot, er is sprake van een sterk verenigingsleven en vele, uiteenlopende burgerinitiatieven, die een zeker dynamiek aan de wijk geven.

01.8 MOBILITEIT

Foto Marc Folens - april 2013 ©



De mobiliteit in de wijk is problematisch en belangrijk onderwerp van de gesprekken met bewoners en andere actoren in de wijk.

Twee bewegingen zijn bepalend: radiaal verkeer (van centrum naar buitenstad) langs de as Troonstraat - Kroonlaan, en concentrisch verkeer (tussen Flagey en Jourdan) via drie "inter-wijkwegen" (Brouwerij - Theuxstraat, Graystaart en Malibrant - Scepterstraat). De Graystraat krijgt een groot aandeel autoverkeer te slikken, ondanks het smalle gabarit van deze straat (in het bijzonder ter hoogte van de brug onder de spoorweg). Tijdens de spitsuren is er in de Marie-Henriettestraat en de Werystraat heel wat sluikverkeer dat op die manier het Flageyplein tracht te vermijden.

Er stellen zich heel wat verkeersinbreuken: door het rood rijden ter hoogte van de twee bruggen, snelheidsovertredingen, over het voetpad rijden, gevaarlijke inhaalmanoeuvres en snelheidswedstrijden (veelal door moto's). Het geluidsoverlast is des te groter omdat de de twee bruggen als een klankkast fungeren.

Voor zwakke weggebruikers is de situatie niet altijd veilig. De voetpaden zijn grotendeels in goede staat, met verbredingen ter hoogte van de kruispunten. In sommige zones is dit echter niet het geval (putten, wegverharding in slechte staat, afgebroken stoepranden enz.); te smalle voetpaden (Graystraat) zijn bepalend voor het gebrek aan toegankelijkheid en het gebruikscomfort.

De Graystraat wordt druk gebruikt door fietsers (omwille van haar ligging in de vallei), en dit ondanks het gebrek aan een veilige inrichting en het moeilijk samengaan met het autoverkeer.

Tot slot, het openbaar vervoeraanbod wordt als voldoende ervaren door het merendeel van de gebruikers, zelfs al ligt de commerciële snelheid op lijn 59 eerder laag.

01.9 MILIEU & GEZONDHEID



WATER

Deze valleizone van de Maalbeek heeft een ondoordringbare bodem en een hoog grondwaterpeil. Het geleidelijk droogleggen van de vallei door middel van collectoren leidt ook vandaag nog tot schade (overstromingen, opstijgend vocht, verzadiging van het rioolnetwerk enz.), en dit ondanks de bestaande stormbekkens.

ENERGIE

De energetische prestatie van de woningen binnen de perimeter van het wijkcontract is in de meeste gevallen matig tot zwak. Wel beschikken bijna alle woningen over een minimum comfort. Er is een renovatiedynamiek aan de gang, geïnitieerd door eerdere wijkcontracten en ondersteund door Habitat & Rénovation.

MATERIAAL EN AFVAL

Op vlak van recuperatie en recyclage manifesteren er zich meerdere lokale burgerinitiatieven (OpenFab, Foire aux Savoir-Faire, Do-it yourself, Maximalisme enz.). Dat geldt eveneens voor educatie en sensibilisatie omtrent afvalbeheer (Un village à l'elles).

VERVUILING

Op vlak van geluid is de overlast relatief beperkt, ondanks de ligging midden in de stad. Wel zijn er twee zwarte punten: de Kroonlaan (met zijn zeer drukke verkeer) en het gebied ter hoogte van de twee bruggen (versterking van het geluid door de bruggen). Op vlak van luchtvervuiling is het NOx-gehalte redelijk hoog, voornamelijk door de nabijheid van de kleine ring. Qua bodemvervuiling zijn heel percelen geïdentificeerd als potentieel vervuild, voornamelijk richting Jourdan. Dit heeft in vele gevallen te maken met de vroegere industriële activiteit van de wijk.

01.10 SOCIAAL KLIMAAT



De wijk kent een grote sociale en culturele mix, een zekere openheid, tolerantie en een vlot samenleven. Hieronder een reeks aanvullende vaststellingen:

- Een zeker onveiligheidsgevoel in bepaalde zones van de openbare ruimte, en dat grotendeels 's avonds. De Graystraat wordt als erg onaangenaam ervaren. Sommige voetpaden zijn weinig toegankelijk, in het bijzonder voor personen met een beperkte mobiliteit, en dit omwille van sluitstort, voor, slechte aanleg van de kruispunten enz.). Door het drukke verkeer is fietsen in de Graystraat weinig comfortabel en onveilig. Er stellen zich problemen van nachtlawaai door motocoursen in de wijk.
- Gebrek aan speelplekken voor kleine kinderen en jongeren. De weinig beschikbare plekken worden dikwijls geclaimd door groepen die enigszins gezinnen afschrikken. Te weinig groen in de straten, en een gebrek aan aangename publieke ruimte.
- Anarchistische slogans op de gevels en gevandaliseerde affiches van XL inside out getuigen van een zekere malaise en sociale spanning in de wijk.
- Leegstaande en onbewoonbare gelijkvloerse verdiepingen, stadskankers en slecht onderhouden gevels geven een desolate indruk aan sommige stukken van de straat.
- Aanwezigheid van een reeks actoren die de sociale cohesie in de wijk trachten te bevorderen zoals « Espace Couleurs Femmes », la Maison de Quartier Malibrant en de dienst voor lokale bemiddeling.

02 Collectieve visie (participatieve dynamiek)

AANGENAME & LEVENDE WIJK



EEN GROEN WIJK WAAR HET WATER ZICHTBAAR IS



Potagers collectifs - Inter-environnement Bruxelles ©

INLEIDING

Na de analysefase, was de volgende stap in het participatietraject de opmaak van een collectieve visie voor de ontwikkeling van de wijk.

Deze visie kreeg vorm tijdens een reeks workshops en meerdere gesprekken met bewoners en gebruikers van de wijk.

Het gaat om een wensbeeld voor de toekomst; de strategie en de projecten van het wijkcontract moeten dit ideaal toekomstbeeld een stukje dichterbij brengen. Volgende paragrafen schetsen de grote krachtlijnen van deze visie als uitkomst van het participatietraject.

Een aangename wijk is een eerste, steeds terugkerende verzuchting in het participatietraject en de ateliers met bewoners.

[EEN PLEK VOL LEVEN IN PLAATS VAN EEN TRANSITZONE]

Men wil een rustige, maar ook levendige wijk. Een wijk waar het aangenaam is om er even te stoppen, te verblijven en elkaar te ontmoeten. De publieke ruimte wordt zodanig uitgebreid dat iedereen er een plaats vindt. Deze aangename wijk biedt tal van recreatiemogelijkheden en vereenvoudigt het samenleven tussen verschillende generaties en culturen.

De bewoners hebben zich hun wijk terug eigen gemaakt, de kinderen spelen in de publieke ruimte en hun ouders organiseren picknicks in de straat. De terrasjes van de cafés worden druk bezocht en zijn levendige plekken op maat van de wijk.

Tweede krachtlijn uit de gesprekken met bewoners en gebruikers van de wijk, is de nood aan meer groene ruimte en een herwaardering van het aspect water. Een verzuchting naar meer groen als tegengewicht voor de densiteit van de bebouwing. Productief groen ook, onder de vorm van stadsmoestuinen, collectieve tuinen en verticale aanplantingen. De wijk kan zulke publieke en groene ruimten herwinnen door lege plekken in het straatbeeld en kankerplekken in het stadsweefsel aan te pakken of door verharde ruimte te vergroenen.

[WATER ALS EEN TROEF EN DE MAALBEEK ALS EEN MEERWAARDE VOOR DE WIJK]

Het water is zichtbaar, attractief en speelt een rol als recreatief element in de wijk. Water is aanwezig als historisch gegeven maar ook als element van technische innovatie qua waterbeheer in de stad.

ZACHTE MOBILITEIT



Rue cyclable à Gand - I bike Strasbourg ©

Duurzame mobiliteit was zonder twijfel het meest besproken thema tijdens elk van de gesprekken met bewoners van de wijk, en staat dan ook centraal in de collectief opgestelde visie.

[RUIMTE VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS]

De huidige verkeerssituatie moet veranderen; de wijk moet een referentie worden op vlak van duurzame mobiliteit. Zwakke weggebruikers moeten prioriteit krijgen en hun veiligheid moet worden gegarandeerd. De Graystraat is de ruggengraat van de wijk en geldt als drager voor zacht verkeer (voetgangers, fietsers, elektrisch transport etc.), tussen Jourdan en Flagey langsheen de vroegere Maelbeekvallei. Het sluipverkeer is slechts een verre herinnering in deze aangename wijk.

VERBINDINGEN CREEREN



WBI - Wallonie-Bruxelles International ©

[VERBINDINGEN CREEREN]

De wens om verbindingen te leggen is alomtegenwoordig en vertaalt zich op verschillende manieren. Fysieke verbindingen tussen de verschillende publieke ruimten in de wijk en in het bijzonder tussen de hoge en lage stad. Ecologische verbindingen door het behoud van de aanwezige groene ruimte en de versterking van een aaneensluitend groen netwerk. Sociale verbindingen door ondersteuning van de dynamiek van het verenigingsleven en uitwisseling tussen de verschillende initiatieven van bewoners op de centrale plekken in de wijk.

ATTRACTIEPOOL & PLEK VOOR INNOVATIE



Een laatste thema binnen de visie van bewoners en gebruikers van de wijk is de uitbouw van de zone tussen de twee bruggen als publieke ruimte en lokale attractiepool, tussen Flagey en Jourdan, en als een brandpunt voor innovatie (zie ook hoofdstuk 04 "ruimtelijke strategie"). De huidige transitzone transformeert zich in een plek vol leven.

[DE WIJK ATTRACTIEF MAKEN]

De wijk neemt het voortouw op vlak van innovatie en duurzaamheid, met name energiebeheer, productie van grondstoffen door recuperatie, en duurzame voeding.

Deze evolutie zal de wijk attractief maken, op een schaal die het lokale overstijgt. Potentiële strategische plekken worden ankerpunten in de wijk door aanwezigheid van parken, terrassen, een open lucht cinema, speelplekken of ontmoetingszones.

**“we zouden kunnen
barbecuen
in de parken...”**

VERTEGENWOORDIGER VAN VGC

03 Operationele strategie

EEN LOGICA VAN CONTINUÏTEIT

De herwaarderingsstrategie voor de wijk omvat een reeks acties die de collectief opgestelde visie een stukje dichterbij brengen.

In de volgende hoofdstukken wordt deze strategie uitgewerkt en toegelicht aan de hand van vier grote doelstellingen van de wijkcontracten (huisvesting, voorzieningen, aanleg van openbare ruimte en socio-economische ontwikkeling), evenals één thema dat sterk naar voor is gekomen tijdens het participatietraject, met name zachte mobiliteit.

De ruimtelijke vertaling van deze strategie komt vervolgens aan bod in deel 04 “ruimtelijke uitwerking”. Daarbij wordt continuïteit gezocht met de projecten van het wijkcontract Scepter (2010-2013) waarvan de meeste op korte termijn in realisatie gaan. Het wijkcontract Scepter investeert onder meer in een “groen netwerk”, langsheen de spoorwegberm parallel met de as Troonstraat – Kroonlaan (voetgangersbrug tussen de Graystraat en de Scepterstraat, heraanleg van de rue des Artisans en de Tweebruggenstraat). Complementair hieraan wil het wijkcontract Maalbeek inzetten op de as van de Graystraat en op de zone rond de twee bruggen als verbinding tussen deze beide assen.

Wat betreft de socio-economische projecten stelt het wijkcontract zicht tot doel om de vele lokale initiatieven en actoren uit de wijk te verenigen rond twee strategische filières, met name duurzame voeding en recuperatie.

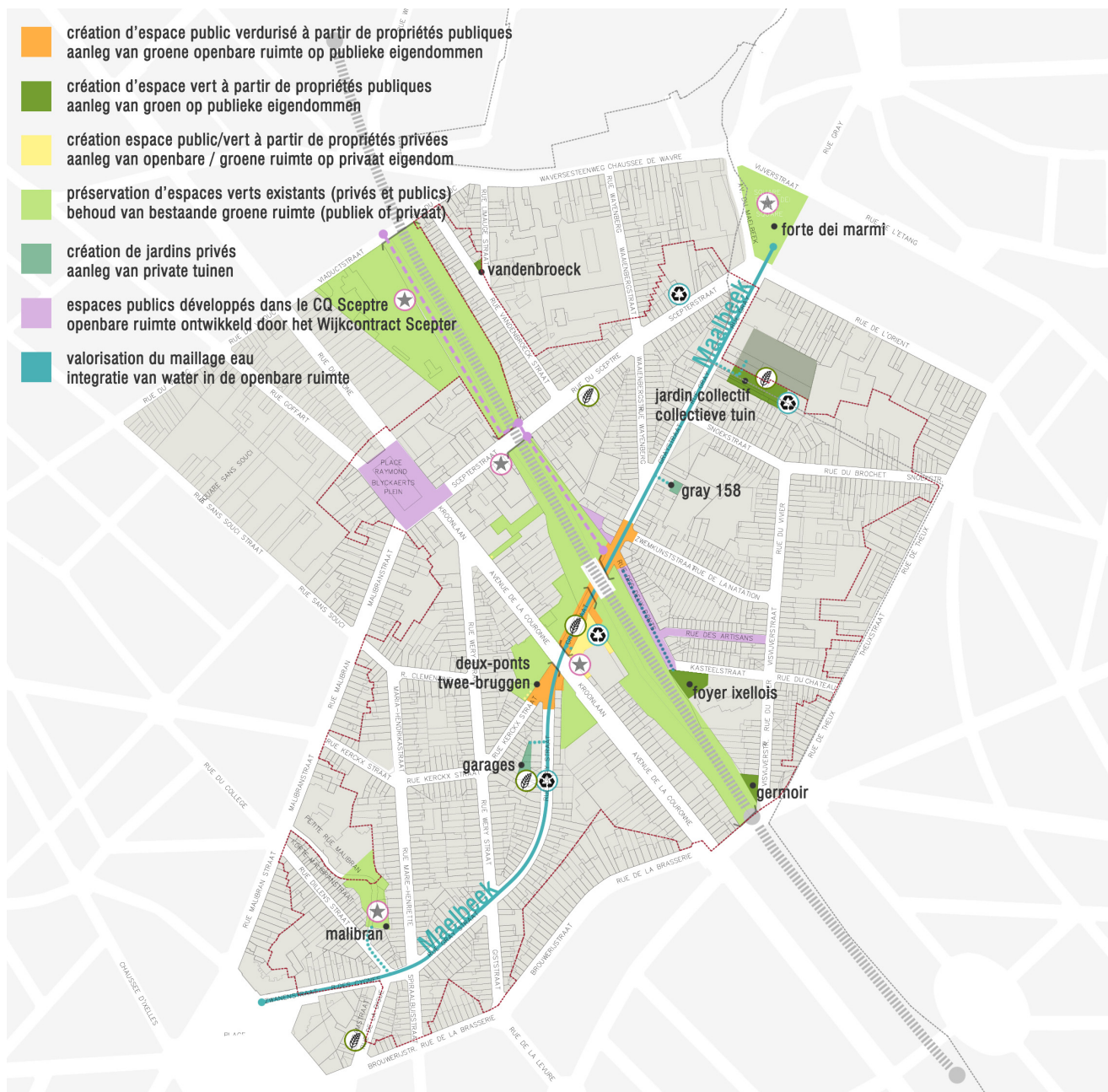
OPENBARE RUIMTE & DUURZAME LEEFOMGEVING



Plus Belle Ma Terre ©

De openbare en groene ruimten in de wijk zijn uiteenlopend van aard en vereisen een strategie op maat. Opzet van het wijkcontract is om meer openbare ruimte te creëren, de wijk te vergroenen en een ecologisch netwerk uit te bouwen. Mogelijke interventies liggen echter anders voor zones in publiek eigendom dan voor private eigendommen. In de perimeter van het wijkcontract stellen zich verschillende situaties:

- creëren van openbare ruimte in zones in publiek eigendom. De haalbaarheid is eerder groot, mits een goede coördinatie tussen de betrokken partijen. Bijvoorbeeld, samenwerking met Mobiliteit Brussel voor de heraanleg van de openbare ruimte en de straat ter hoogte van de twee bruggen.
- creëren van openbare ruimte op privaat eigendom. Dit is een stuk complexer, en vereist een publiek – private samenwerking. Heraanleg van de ruimte vòòr de Cinematek valt onder hieronder, evenals de groene randen rond het gebouw “le Château” van de Foyer Ixellois.
- behoud en opwaardering van private groene ruimte. Zo’n project vereist in eerste instantie een dialoog met de betrokkenen (private eigenaars, bijvoorbeeld van de tuinen ter hoogte van de twee bruggen, en Infrabel voor de spoorwegbermen). Eventueel kunnen juridische middelen (onteigening) of aankoop worden overwogen.



bron: kartering Arter op basis Urbis CIBG 2011 ©

Gelet op deze complexe context, voorziet het wijkcontract in een coördinatieopdracht ter ondersteuning en uitbouw van een "groen netwerk".

Voor de zone van de twee bruggen zal een richtschema worden opgemaakt met een coherente en duurzame totaalvisie voor de publieke ruimte, de groene ruimte, voorzieningen en socio-economische projecten.

Behalve voorgenoemde projecten omtrent aanleg van publieke ruimte of herwaardering van groen, worden ook volgende initiatieven opgenomen in de strategie:

- heraanleg van de collectieve tuin en de Impasse des Moineaux en uitbouw van een samenwerking met Colruyt omtrent het openstellen het dak van de toekomstige winkel voor de buurt
- uitbouw van het "groen netwerk" (incl. spoorwegbermen van Infrabel, aanplantingen in de openbare ruimte enz.) ondersteund door de coördinator "groen netwerk"
- de realisatie van stadsmoestuinen die aansluiting zoeken bij de filière van duurzame voeding
- recyclage van materialen en afval door de uitbouw van een filière rond recuperatie
- integratie van polyvalente recreatie- en sportvoorzieningen voor jongeren, in de publieke ruimte projecten (zone tussen de twee bruggen, Impasse des Moineaux)
- recuperatie en hergebruik van regenwater. Beleefbaar maken van het aspect water in de wijk. Dit laatste krijgt vorm als een "blauw - groene wandeling" die verschillende sites in de wijk met elkaar verbindt via een aangepaste signalisatie.

HUISVESTING



Yann Falquerho ©

De analyse van de wijk heeft tekorten in beeld gebracht op vlak van huisvesting (voornamelijk sociale woningen of woningen met sociaal karakter). Het wijkcontract biedt hierop een antwoordt als volgt:

- Uitbreiding van het aanbod aan sociale woningen of woningen met sociaal karakter, door realisatie van een reeks bouwprojecten (met name ter hoogte van de garages in de Graaystraat, op het braakliggend terrein van de gemeente achter het zwembad, ter hoogte van de Impasse des Moineaux, in de Marie-Henriettestraat).

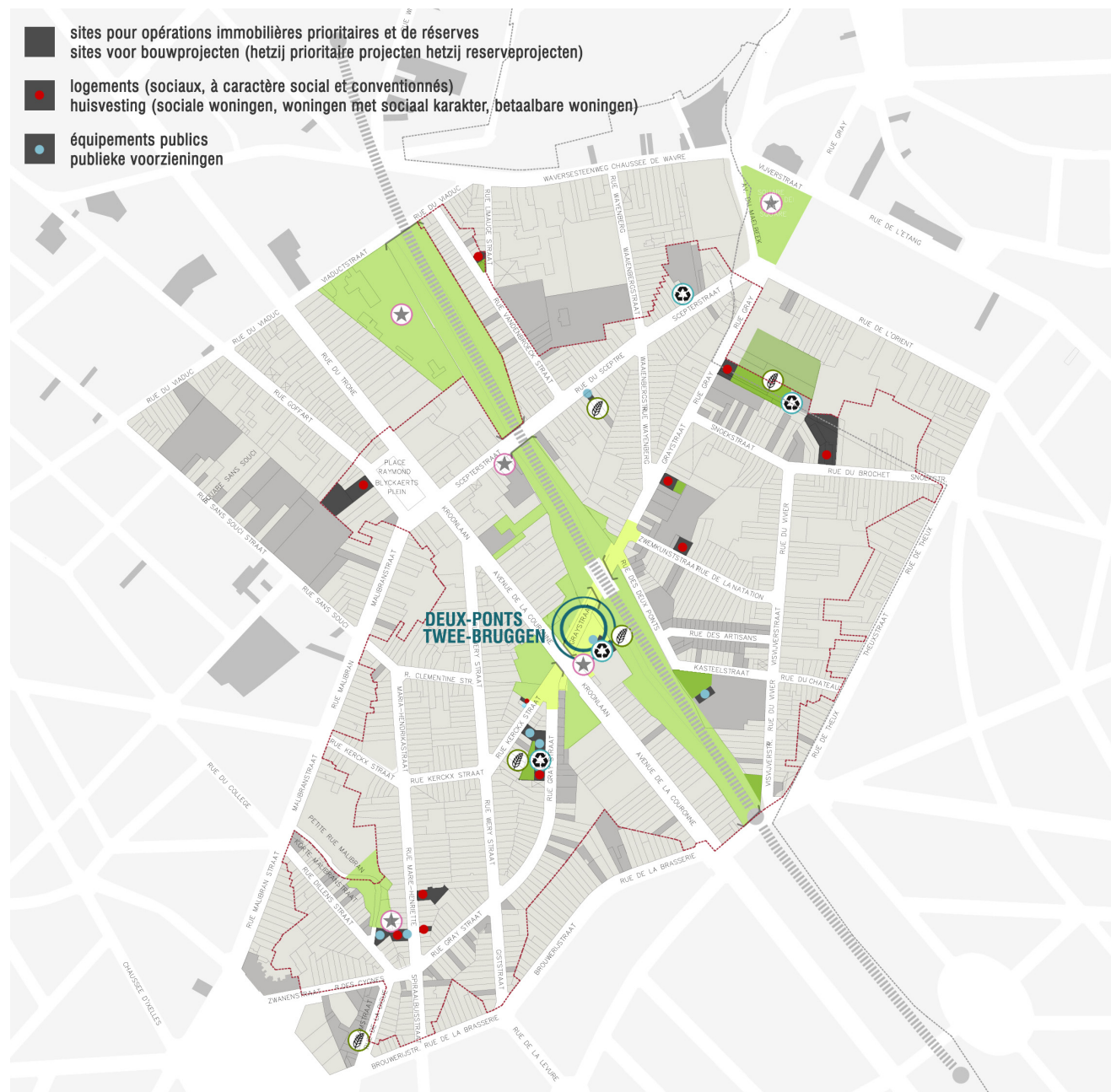
De realisatie van een gegroepeerd woonproject via Community Land Trust¹ (CLT) is één van de te onderzoeken pistes . Het wijkcontract voorziet voorafgaand in een haalbaarheidsstudie, en zal vervolgens een begeleidingstraject opzetten ter uitwerking van een CLT-project.

- Ondersteuning van bewoners in hun renovatieplannen met duurzaam karakter (kwaliteitsverhoging van de woning, verbetering van de energetische prestatie)
- Technische ondersteuning ter realisatie van koop- en huurwoningen met sociaal karakter.

1. Het principe van CLT is om de aankoop van een woning mogelijk te maken voor gezinnen met lage inkomens door het eigendom van de woning te scheiden van het eigendom van het gebouw.

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 02 / Strategie & Projecten / Árter + Ecores



bron: kartering Arter op basis Urbis CIBG 2011 ©

PUBLIEKE VOORZIENINGEN



PressBuzz.com ©

Ook qua publieke voorzieningen zijn er tekorten in de wijk, meerbepaald infrastructuur voor recreatie, sport en jonge kinderen. Daarnaast wil het wijkcontract inzetten op de ondersteuning van de verenigingen in de wijk. Daartoe worden volgende pistes ontwikkeld:

- De ontwikkeling van de zone van de twee bruggen als een innovatiepool die zichtbaarheid geeft aan de lokale economie en verenigingen uit de wijk, en die synergie en onderlinge samenwerking stimuleert. Er wordt een mix aan functies beoogd omtrent twee sectoren met name duurzame voeding en recuperatie van materialen en afval. Maar ook een polyvalente ruimte voor bewoners, een horeca-gelegenheid of een jeugdhuis kunnen eventueel worden geïntegreerd in dit toekomstig gebouw.
- Ondersteuning van andere initiatieven in lijn met duurzame voeding of recuperatie (bijvoorbeeld, een sociale kruidenierszaak in de Scepterstraat 39)



Bouwspeelplein - Kris Van de Sande ©

- Voorzieningen voor kinderen (kinderdagverblijf)
- Integratie van kleinschalige, polyvalente recreatie- en sportinfrastructuur in de publieke ruimte (gelet op het feit dat er in de wijk nauwelijks ruimte is voor meer grootschalige sportvelden of dergelijke)
- Verbetering van de sociale controle in de openbare ruimte (petite rue Malibran) via een aanvullende publieke voorziening en animatie-activiteiten voor jongeren
- Ondersteuning van bewonersprojecten die de toe-eigening van de wijk door bewoners vergroten

**“alle
zondagen
autoloos...”**

BEWONER - SNOEKSTRAAT

DUURZAME MOBILITEIT & VERBINDINGEN



La Tribune.fr - Reuters ©

Mobiliteitsprojecten vallen niet rechtstreeks onder de bevoegdheden van de wijkcontracten. Desondanks wil voorliggend wijkcontract een aantal prioriteiten binnen de perimeter naar voor schuiven, voor uitwerking door de bevoegde partners. Aanvullend op de studie van het wijkcontract werd een korte mobiliteitsstudie uitgevoerd, met als doel om een aantal scenario's ter vermindering van het transitverkeer in de wijk en een betere integratie van de GFR (gewestelijke fietsroute) langs de Graystraat te bekijken. Deze scenario's zijn verder te onderzoeken in het kader van het gemeentelijk mobiliteitsplan, waarvoor momenteel een studie lopende is.

De Graystraat, en in het bijzonder de sectie aan de twee bruggen, stond dikwijls centraal in de debatten omtrent mobiliteit met bewoners. Het wijkcontract schuift de zone van de twee bruggen als prioritair naar voor voor een heraanleg in samenwerking met Brussel Mobiliteit. Dit is een noodzakelijke voorwaarde om er een aangename publieke ruimte te creëren, om de veiligheid te verbeteren en om bewoners in staat te stellen zich deze plek toe te eigenen. Dit project is een prioriteit, te realiseren door de bevoegde partners, en kan in het kader van het wijkcontract worden ondersteund via de opzet van testfasen voor bepaalde maatregelen die het transitverkeer in de wijk afremmen.

Andre prioriteiten zijn:

- Opwaardering van de Graystraat als drager van voetgangers- en fietsverkeer, in samenwerking met Brussel Mobiliteit
- Materialisatie van een GFR (gewestelijke fietsroute) in de Graystraat, in samenwerking met Brussel Mobiliteit
- Verbetering van de verbindingen tussen hoge en lage stad, via een fietslift, in samenwerking met Brussel Mobiliteit en de MIVB
- Aanmoediging van een geleidelijke toe-eigening van de publieke ruimte door de wijk (autoloze zondagen, wijkfeesten enz.)
- Verbeterde toegankelijkheid van de publieke ruimte voor personen met een beperkte mobiliteit

**“en je zal je
salades kunnen
verkopen...”**

BEWONER MUSSENSTRAAT

SOCIO-ECONOMISCHE ONTWIKKELING



Aytres - Sociale kruidenierszaak "Le Phare" - Frédéric Lelan ©

Op vlak van socio-economische ontwikkeling, zet het wijkcontract in op :

- De erkenning en verankering van lokale verenigingen in de wijk op lange en korte termijn
- Ondersteunen van opkomende dynamieken en faciliteren van samenwerking tussen de verschillende initiatieven
- Faciliteren van de dynamiek omtrent duurzame voeding en recuperatie (zie ook hoofdstuk "publieke voorzieningen"), met de actoren die reeds actief zijn in de wijk als vertrekpunt, en met het oog op sociale cohesie maar ook op een duurzame economische ontwikkeling van de wijk. Er wordt een werkgroep "twee bruggen" opgericht, met onder meer als opgave om de tewerkstellingsmogelijkheden binnen voorgenoemde sectoren te identificeren en uit te werken.

De socio-economische ontwikkeling van de wijk verloopt in twee fasen: enerzijds de uitbouw van een innovatiepool ter hoogte van de twee bruggen, en ondersteuning van initiatieven op kortere termijn (zoals sensibilisatieacties omtrent duurzame voeding en recuperatie, installatie van een sociale kruidenierszaak enz.)

- Herwaardering van een belangrijke karakteristiek van de wijk, met name de aanwezigheid van artiesten en bepaalde ambachten, via projectoproepen.

03.2 ALGEMENE AANBEVELINGEN

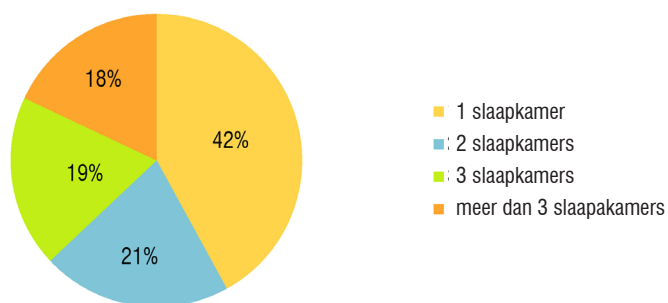
Elk voorgesteld project in het wijkcontract gaat gepaard met specifieke aanbevelingen. Verder zijn er ook algemene aanbevelingen die van toepassing zijn op het hele wijkcontract, met name:

- **gemeentelijke doelstellingen qua woningtypologie**

Uit de wachtlijsten voor sociale woningen of woningen met sociaal karakter in gemeente-eigendom blijkt dat de vraag naar woningen met 1 of 2 slaapkamers het grootst is.

woningtypologie (aantal slaapkamers)	aantal aanvragen	1ste kandidaat sinds
1 slaapkamer	429	1998
2 slaapkamers	215	2000
3 slaapkamers	193	2004
meer dan 3 slaapkamers	177	1997

De percentages woningtypen die in de toekomstige projecten toegepast moeten worden om de verwachtingen van de kandidaten zo goed mogelijk te beantwoorden zijn de volgende :



bron: Gemeente Elsene

- **informerende van de bewoners over de premies**

Renovatiepremies

De renovatiepremie dekt een percentage (30 tot 70%) van het bedrag van de aanvaarde werken. Dit percentage is afhankelijk van het inkomen van de aanvrager en de perimeter waarbinnen de woning zich situeert.

aanvrager	perimeter		
	buiten RVOHR	in RVOHR	Wijkcontract
eigenaar			
inkomens - de 33.525,36 €	70%	70%	70%
inkomens 33.525,36 - 67.050,72 €	30%	40%	50%
inkomens + de 67.050,72 €	geen	30%	40%

Premies ter verfraaiing van de gevels

Deze premie moet eigenaars ertoe aanzetten om de voorgevels van hun woningen te reinigen, en te beschermen tegen vocht et graffiti. De premie dekt een percentage van het bedrag van de aanvaarde werken. Dit percentage is afhankelijk van de perimeter waarbinnen de woning zich situeert. De premie ligt hoger als de eigenaar een fysiek persoon is en een inkomen van minder dan 40.000 euro heeft. De erkende vzw's actief op vlak van huisvesting en de Sociale Immobiliënkantoren krijgen een premie van 80% van het bedrag van de aanvaarde werken, onafhankelijk van de lokatie van de woning.

inkomens	perimeter		
% premies	buiten perimeter	RVOHR GCHEW	Wijkcontract
inkomens tot 40.000 €	85%	75%	55%
inkomens meer dan 40.000 €	75%	50%	30%
Erfpacht	75%	50%	30%
Vzw / Sva	80%	80%	80%

bron: <http://www.prime-renovation.irisnet.be>

- **Instellen van een voorkeepsrecht voor de strategische bouwblokken**

Het is aangewezen om – parallel met de aanvraag ter goedkeuring van het basisdossier - een aanvraag in te dienen voor een zone voor voorkeepsrecht die alle strategische bouwblokken binnen de perimeter beslaat.

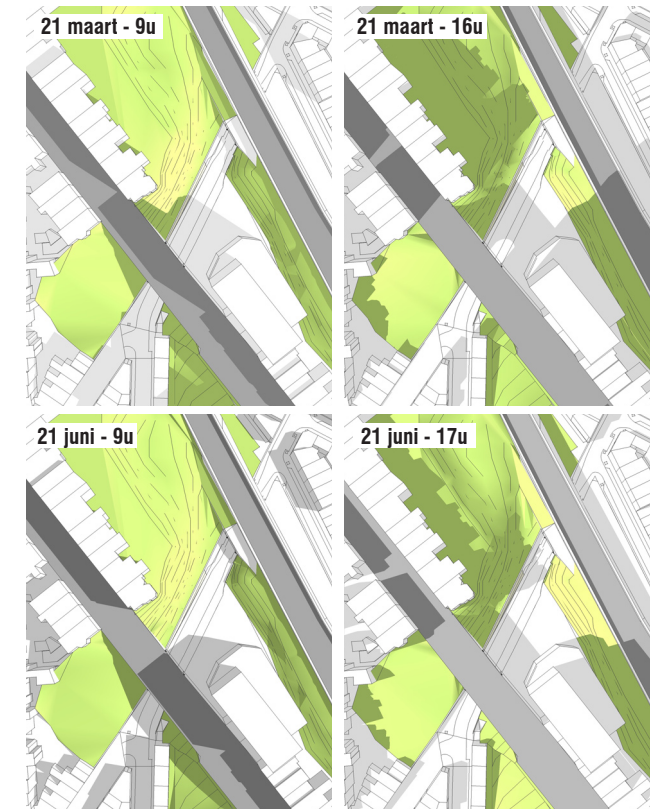
04 Ruimtelijke uitwerking

04.1 DE OMGEVING VAN DE TWEE BRUGGEN ALS PILOOTPROJECT

Het participatietraject en terreinanalyses hebben al gauw een aantal strategische sites naar voor geschoven. Op basis van verder onderzoek van deze potentiële plekken werden de ruimtelijke interventies vastgelegd.

De zone ter hoogte van de twee bruggen is erg beeldbepalend voor de wijk, “magisch”, “mysterieus”, “verschrikkelijk”, maar ook met een groot potentieel. Vandaag wordt dit gebied ervaren als een no man’s land, een resultante van de oprukkende verstedelijking in de tweede helft van de 19de eeuw, en nog niet aangepakt in eerdere stadsvernieuwingsoperaties. Het gebied tussen de twee bruggen doet doods aan, lawaai en wind hebben er vrij spel, maar heeft een reëel potentieel, mede door zijn ligging. Deze ruimte in het verlengde van het gebouw van de Cinematek situeert zich halverwege Flagey en Jourdan en op de kruising tussen hoge en lage stad.

De omgeving van de twee bruggen kan een dynamische attractiepool worden, mits een heraanleg als volwaardige publieke ruimte, met vrijwaring van het groen karakter, ruimte voor fietsers en voetgangers, vermindering van de geluidsoverlast, en ruimte voor activiteiten al dan niet in relatie met de Cinematek (filmvertoningen in open lucht, tentoonstellingen, culturele activiteiten enz.). Twee socio-professionele sectoren krijgen er een bijzondere plek, met name duurzame voeding en recuperatie. Dit alles maakt dit gebied tot een innovatiepool in de wijk en het pilootproject van dit wijkcontract. Qua topografie is de zone tussen de twee bruggen erg ingesloten; een schaduwstudie toont echter dat de ruimte vóór het gebouw van de Cinematek gedeeltelijk van de namiddagzon geniet. Er is dus potentieel voor een aangename publieke ruimte (met bijvoorbeeld terrassen rond een toekomstige horecagelegenheid). De overheersende windrichting (noord > zuid) wordt gebroken door het spoorwegtalud.



Schaduwstudie rond Tussen-twee-bruggen (simulatie)

“een richtschema
is een goed
instrument...”

OPMERKING TIJDENS ALGEMENE VERGADERING

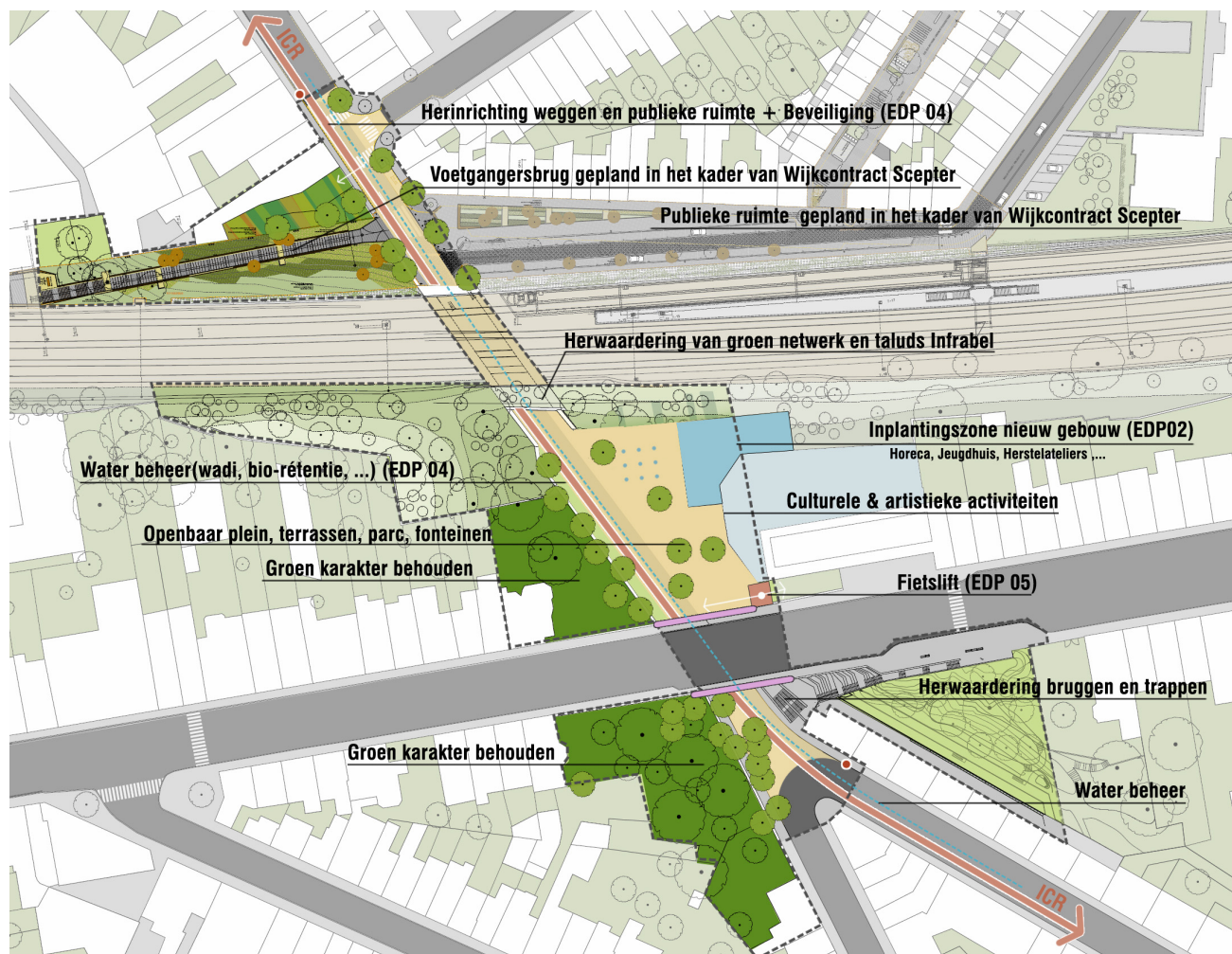


Tussen-twee-bruggen (omgeving Cinematek)

04.2 RICHTSCHEMA VOOR DE ZONE VAN DE TWEE BRUGGEN

De uitdagingen voor het pilootproject rond de twee bruggen zijn aanzienlijk, en de vooropgestelde ambitie overstijgt het gebruikelijk kader van de wijkcontracten. Daarom lijkt het ons essentieel om een instrument als een Richtschema in te zetten.

Zo'n Richtschema zal worden opgemaakt in jaar 1 van het wijkcontract, en beoogt een samenhangende visie voor het hele gebied tussen en rond de twee bruggen. Het wijkcontract zal niet alle elementen van dit Richtschema kunnen uitvoeren, maar doet een eerste strategische ingreep die de verdere ontwikkeling van het gebied in gang zet, en dat op basis van vooropgestelde totaalvisie.



Perimeter van de richtschema voor Tussen-twee-bruggen / illustratie ter informatie (zal aangepast worden)

04.3 MEERDERE CENTRALITEITEN

Zoals gesteld door meerdere actoren uit de wijk, is het geen goede strategie om de wijk op te hangen aan één enkele centraliteit. Het wijkcontract wil inzetten op meerdere centrale polen binnen de perimeter, en daartussen maximale synergie en complementariteit bewerkstelligen. De assen van de Graystraat en de Troonlaan - Kroonstraat gelden als bindend gegeven waarop de projecten zich enten zoals parels aan een halsketting.

Binnen zo'n opzet worden ook andere plekken naar voor geschoven, en dat op basis van verschillende criteria: past de plek in de collectief opgestelde visie, valt het project binnen de prioriteiten van de wijkcontracten, is het technisch en budgetair haalbaar (rekening houdend met aankoopkosten, sanerings- en afbraakkosten enz.).

De weerhouden sites zijn uiteenlopend van aard: stadskankers (de "garages" in de Graystraat), gaten in het straatbeeld (Marie-Henriettestraat, Zwemkunststraat, Graystraat, Kerckxstraat, Vandenbroeckstraat), slecht ingerichte zones (een deel van de Petite rue Malibran, het pleintje aan Gerموir, de Impasse des Moineaux, de Marmisquare), evenals onbebouwde percelen (Graystraat, aan de achterzijde van het zwembad). Al deze plekken worden door de bewoners en gebruikers van de wijk beschouwd als prioritair ter herwaardering van de wijk.

Vooropgestelde herwaarderingsstrategie zet dus in op een spreiding van interventies langs de Graystraat, in interactie met het pilootproject rond de twee bruggen. De strategische filières rond duurzame voeding en recuperatie zijn een rode draad die zorgt voor een zekere samenhang tussen de verschillende sites.

Volgend hoofdstuk herneemt elk van de projecten onder de vorm van een projectfiche met een analytische beschrijving van de huidige situatie en vervolgens de technische details van de vooropgestelde ontwikkeling.

Sites

- Prioritaire projecten

EDP Zone van de twee bruggen, Gray-Kroon, Kerckx

MOI Mussen slop

GRA Graystraat, 167-171a

PIS Graystraat, 158

MAL Korte Malibranstraat en Maria-Hendrikastraat

GER Mouterijplein

INS Scepterstraat, 39

- Reserveprojecten

KER Kerckxstraat, 50

BLY Blyckaertsplein, 4-5

MHE Maria-Hendrikastraat, 78 en 90

BRO Snoekstraat, 46-50

VDB Hoek Vandenbroeckstraat - Limaugestraat

NAT Zwemkunststraat, 16

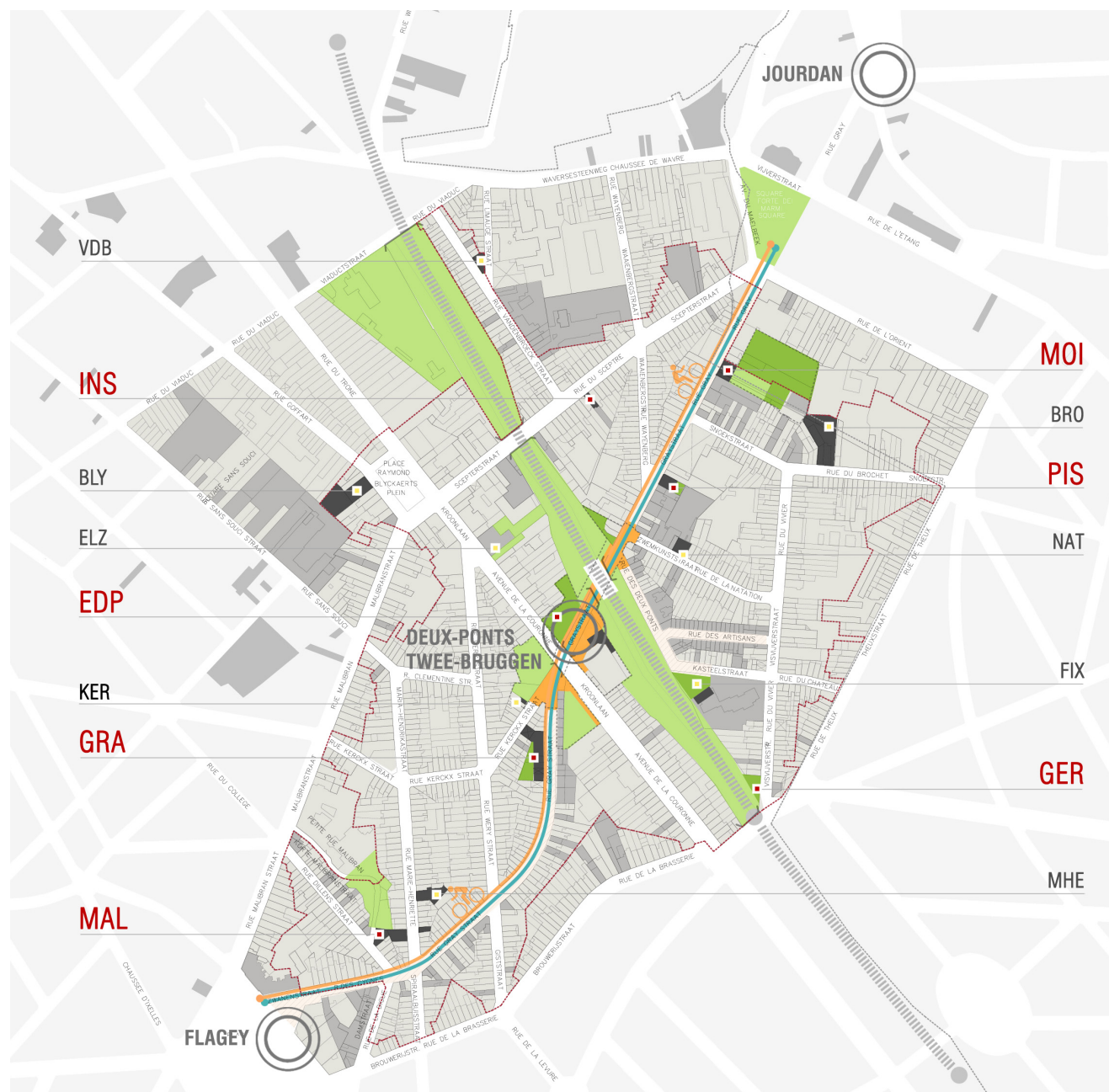
FIX Foyer Ixellois (Kasteelstraat)

ELZ Elzenhof

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier 02 / Strategie & Projecten / Árter + Ecores

LOCATIE VAN DE SITES VOOR PRIORITAIRE EN RESERVEPROJECTEN



bron: kartering Arter op basis Urbis CIBG 2011 ©

“

Projecten”



05 Projecten

05.1 PRIORITAIRE PROJECTEN

EDP / ZONE VAN DE TWEE BRUGGEN

- EDP 01** Richtschema voor de zone van twee bruggen
- EDP 02** Nieuwbouw met gemengd programma
- EDP 03** Aanleg van de open ruimte vóór de “Cinematik”
- EDP 04** Geassocieerd project: heraanleg van het segment van de Graystraat tussen de Kerckxstraat en de Zwemkunststraat
- EDP 05** Geassocieerd project: fietsverbinding tussen de Graystraat en de Kroonlaan
- EDP 06** Coördinatie en ondersteuning van lokale dynamieken, (1) duurzame voeding en (2) recuperatie
- EDP 07** Cultureel project in samenwerking met de «Cinematik»

MOI / IMPASSE DES MOINEAUX

- MOI 01** Realisatie van ca. 6 woningen
- MOI 02** Heraanleg van de collectieve tuin en onmiddellijke omgeving, met (optioneel) een toegang tot het dak van Colruyt
- MOI 03** Uitbouw van een samenwerking met Colruyt
- MOI 04** Inrichting van het dak van de Colruyt als moestuin

GRA / GARAGES GRAY

- GRA 01a** Realisatie van 5 à 6 woningen in de Graystraat 167-169
- GRA 01b** Realisatie van een kinderdagverblijf voor ongeveer 32 kinderen
- GRA 01c** Realisatie van een publieke voorziening op het gelijkvloers
- GRA 02** Aankoop en herverkoop met het oog op de realisatie van 8 à 10 woningen

PIS / GRAY 158

- PIS 01** Realisatie van ca. 5 woningen

MAL / KORTE MALIBRANSTRAAT EN MARIA-HENDRIKASTRAAT

- MAL 01a** Realisatie van een publieke voorziening in relatie met de Korte Malibranstraat
- MAL 01b** Aankoop en herverkoop ter realisatie van 3 woningen
- MAL 02** Geassocieerd project: Animatie van het korte Malibranstraat

GER / MOUTERIJPLEIN

- GER 01** Geassocieerd project: Herontwikkeling van de openbare ruimte

INS / INSCHAKELING

- INS 01** Sociaal-economische inschakeling via een sociale kruidenierszaak

APL / VERSTERKING VAN HET WONINGAANBOD

- APL 01** Huisvestingssteun door de Cel Wonen
- APL 02** Advies voor duurzame renovatie
- APL 03** Begeleiding van een CLT-project op vlak van methodologie en participatie

QBV / BLAUW-GROENE WIJK

- QBV 01** Coördinatie groen netwerk
- QBV 02** Blauw-groene wandeling

COP / CO-PRODUCTIE

- COP 01** Coördinatie, informatie & participatie
- COP 02** Projectenoproep
- COP 03** Participatief budget

COO / COÖRDINATIE

- COO 01** Projectleider Duurzame Wijkcontract “Maalbeek”

Huisvesting

Publieke voorzieningen

Duurzame ontwikkeling

Publieke / groene ruimte

Sociale cohesie en socio-economische ontwikkeling

INS

EDP

GRA

MAL

MOI

PIS

GER

DEUX-PONTS TWEE-BRUGGEN

JOURDAN

FLAGEY

EDP

MOI

GRA

PIS

MAL

GER

05.2 RESERVEPROJECTEN

EDP / ZONE VAN DE TWEE BRUGGEN

EDP 08 Opwaardering van het laag gelegen deel van de tuin van de Kroonlaan 40

KER / KERCKX 50

KER 01 Realisatie van van woningen of een gemeenschapsvoorziening, en met behoud van het groen karakter van de plek

BLY / BLYCKAERTSPLEIN 4-5

BLY 01 Renovatie ter creatie van ca. 9 woningen

MHE / MARIA-HENDRIKASTRAAT

MHE 01 Realisatie van ca. 4 woningen

MHE 02 Realisatie van ca. 3 woningen

BRO / SNOEKSTRAAT

BRO 01 Realisatie van ca. 10 woningen en aanleg van het binnengebied

VDB / VANDENBROECKSTRAAT

VDB 01 Optie 1 : Realisatie van ca. 3 woningen en publieke groene ruimte

Optie 2 : Realisatie van een publieke groene ruimte

NAT / NATATION 16

NAT 01 Realisatie van ca. 6 woningen met een tuin

FIX / FOYER IXELLOIS

FIX 01 Ontwikkeling van een publieke groene ruimte in relatie met het GEN-station Mouterij

FIX 02 Realisatie van een buurtvoorziening op de gelijkvloers van het gebouw van de "Foyer Ixellois"

ELZ / ELZENHOF

ELZ 01 Openstellen van de tuin en de cafetaria voor de buurt

[illegible]

The grid contains the following images:

- KER**: A street view showing a brick building with a white upper section and a large tree in the background.
- BLY**: A street view of a multi-story building with a light-colored facade and a tree in the foreground.
- MHE**: A street view of a building with a corrugated metal roof and a brick wall.
- BRO**: A street view of a building with a light-colored facade and a blue car parked in front.
- VDB**: A street view of a building with a light-colored facade and a blue car parked in front.
- NAT**: A street view of a building with a light-colored facade and a white fence in the foreground.
- FIX**: A street view of a modern building with a light-colored facade and a green fence in the foreground.
- ELZ**: A street view of a building with a light-colored facade and a green fence in the foreground.

FINANCIEEL PLAN

PROJECT		BUDGET	2014	2015	2016	2017	2018	2019
EDP 01	Richtschema voor de zone van de twee bruggen	€ 42 350	€ 42 350	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
EDP 02	Nieuwbouw met gemengd programma	€ 1 843 685	€ 0	€ 10 000	€ 20 000	€ 100 000	€ 1 000 000	€ 713 685
EDP 03	Aanleg van de open ruimte vóór de Cinematek	€ 414 127	€ 0	€ 0	€ 20 000	€ 20 000	€ 300 000	€ 74 127
EDP 04	Heraanleg van het segment van de Graystraat tussen de Kerckxstraat en de Zwemkunststraat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
EDP 05	fietsverbinding tussen de Graystraat en de Kroonlaan	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
EDP 06	Coördinatie en ondersteuning van lokale dynamieken, (1) duurzame voeding en (2) recuperatie	€ 300 000	€ 74 000	€ 82 500	€ 76 000	€ 67 500	€ 0	€ 0
EDP 07	Cultureel project in samenwerking met de « Cinematek »	€ 73 500	€ 36 500	€ 24 000	€ 6 500	€ 6 500	€ 0	€ 0
MOI 01	Realisatie van ca. 6 woningen	€ 1 773 013	€ 15 000	€ 20 000	€ 100 000	€ 100 000	€ 1 000 000	€ 538 013
MOI 02	Heraanleg van de collectieve tuin en onmiddellijke omgeving, met (optioneel) een toegang tot het dak van Colruyt	€ 715 439	€ 10 000	€ 10 000	€ 30 000	€ 100 000	€ 100 000	€ 465 439
MOI 03	Uitbouw van een samenwerking met Colruyt	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
MOI 04	Inrichting van het dak van Colruyt als moestuin	€ 302 198	€ 0	€ 0	€ 302 198	€ 0	€ 0	€ 0
GRA 01 & 02	(GRA 01) Realisatie van 5 à 6 woningen, een kinderdagverblijf voor ongeveer 32 kinderen en een publieke voorziening op het gelijkvloers + (GRA 02) Aankoop en herverkoop met het oog op de realisatie van 8 à 10 woningen	€ 5 054 013	€ 100 000	€ 1 000 000	€ 1 000 000	€ 200 000	€ 2 000 000	€ 754 013
PIS 01	Realisatie van ca. 5 woningen	€ 1 449 247	€ 10 000	€ 20 000	€ 50 000	€ 100 000	€ 1 000 000	€ 269 247
MAL 01	Realisatie van een publieke voorziening in relatie met de Korte Malibranstraat en Aankoop en herverkoop met de oprichting van 3 woningen	€ 1 044 940	€ 10 000	€ 15 000	€ 400 000	€ 50 000	€ 500 000	€ 69 940
MAL 02	Animatie van het Korte Malibranstraat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
GER 01	Herontwikkeling van de openbare ruimte	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
INS 01	Sociaal-economische inschakeling via een sociale kruidenierszaak	€ 79 900	€ 56 500	€ 7 800	€ 7 800	€ 7 800	€ 0	€ 0
COP 01	Coördinatie, informatie & participatie	€ 243 000	€ 66 000	€ 59 000	€ 59 000	€ 59 000	€ 0	€ 0
COP 02	Projectenoproep	€ 210 000	€ 75 000	€ 75 000	€ 45 000	€ 15 000	€ 0	€ 0
COP 03	Participatief budget	€ 20 000	€ 5 000	€ 5 000	€ 5 000	€ 5 000	€ 0	€ 0
APL 01	Huisvestingssteun door de Cel Wonen	€ 280 000	€ 130 000	€ 50 000	€ 50 000	€ 50 000	€ 0	€ 0
APL 02	Advies voor duurzame renovatie	€ 220 000	€ 55 000	€ 55 000	€ 55 000	€ 55 000	€ 0	€ 0
APL 03	Begeleiding van een CLT-project op vlak van methodologie en participatie	€ 192 500	€ 27 500	€ 55 000	€ 55 000	€ 55 000	€ 0	€ 0
QBV 01	Coördinatie groen netwerk	€ 180 000	€ 45 000	€ 45 000	€ 45 000	€ 45 000	€ 0	€ 0
QBV 02	Blauw-groene wandeling	€ 72 000	€ 17 500	€ 10 000	€ 40 500	€ 4 000	€ 0	€ 0
COO	Projectleider Duurzame Wijkcontract "Maalbeek"	€ 200 000	€ 50 000	€ 50 000	€ 50 000	€ 50 000	€ 0	€ 0
TOTAAL		€ 14 709 912	€ 825 350	€ 1 593 300	€ 2 416 998	€ 1 089 800	€ 5 900 000	€ 2 884 464
* in blauw geassocieerde project financiering buiten het wijkcontract								

 Duurzaam
Wijkcontract

Maalbeek

Basisdossier 02 - augustus 2013

