

**Duurzaam
Wijkcontract**

Maalbeek

Synthesedocument - 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

“

Inleiding”



01 Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

“Wat is een duurzaam wijkcontract ?...”

Wijkcontracten zijn stadsvernieuingsprogramma's binnen welafgebakende gebieden. Ze worden opgesteld en uitgevoerd in samenwerking met een zo groot mogelijk aantal actoren in de wijk (bewoners, gebruikers, verenigingen, instellingen, scholen, artiesten, handelaars,...).

Voorliggend basisdossier omvat een actieprogramma dat wordt gerealiseerd binnen een periode van vier jaar (2014-2017).

De prioriteiten van het duurzaam wijkcontract zijn:

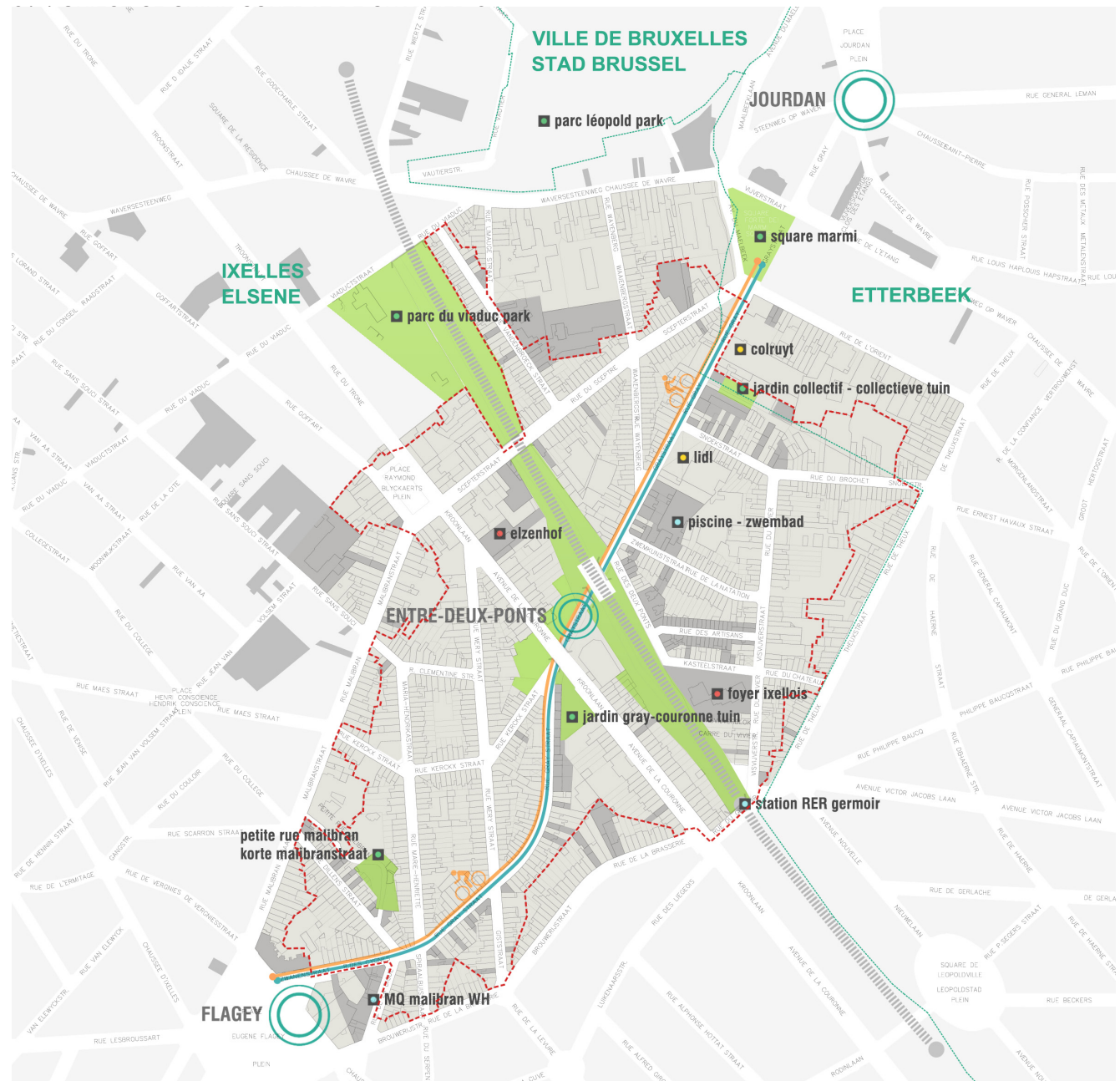
- realisatie van sociale of geconventioneerd woningen
- herinrichting van de openbare en groene ruimte
- realisatie van publieke voorzieningen
- ondersteuning van de sociale cohesie en socio-economische ontwikkeling

Stadsvernieuwing staat voor een reeks nieuwe, ecologische uitdagingen. Daarom is duurzaamheid een transversale bekommernis en te integreren in alle aspecten van de wijkcontracten.

Dankzij een cofinanciering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Beliris (federaal) en de gemeente Elsene is een budget van bijna 15.000.000 euro beschikbaar voor de renovatie van de wijk Maalbeek.

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier / Synthesedocument / Árter + Ecores



bron: kartering Árter op basis van Urbis CIBG 2011 ©

TIJDSLIJN EN PARTICIPATIETRAJECT



Participatie is essentieel in alle fasen het wijkcontract, en levert inzichten op die complementair zijn aan de meer technische analyse door experts.

De opmaak van het basisdossier ging van start in maart, en doorliep volgende fasen :

- **Fase 1: Analyse van de wijk**

Met input van bewoners en andere actoren in de wijk, via enquêtes, een ideeënbus, terreinonderzoek, individuele reflectie, thematische workshops, “diagnose”-wandelingen enz.

- **Fase 2: Strategieën**

Opmaak van een gezamenlijke visie en een strategie op basis van vijf thema's (huisvesting, publieke voorzieningen, inrichting van de publieke ruimte, mobiliteit en sociaal-economische ontwikkeling)

- **Fase 3 : Programma**

Vertaling van de visie in een ruimtelijke strategie en concrete projecten, na analyse van potentiële sites.



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 COQ 5 WC AG 03 AV 25 Concertation Overleg	début - begin College XL - Elsene 24 Conseil communal Gemeenteraad	< Approbation R. Bxl-Cap Goedkeuring Brussel G.	

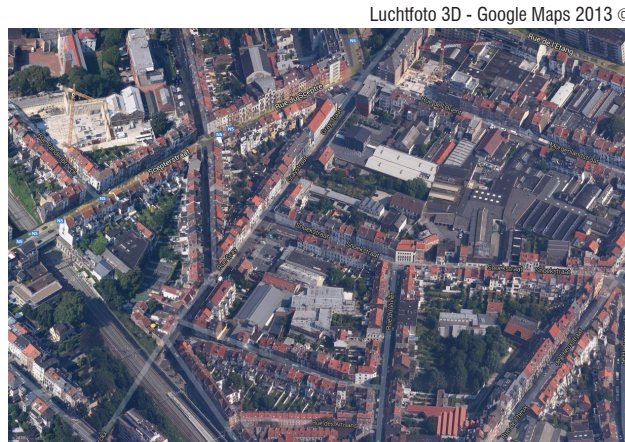
“

Diagnose”



02 Samenvatting van de analyse (cfr. basisdossier 01)

02.1 LOCATIE & HISTORIEK

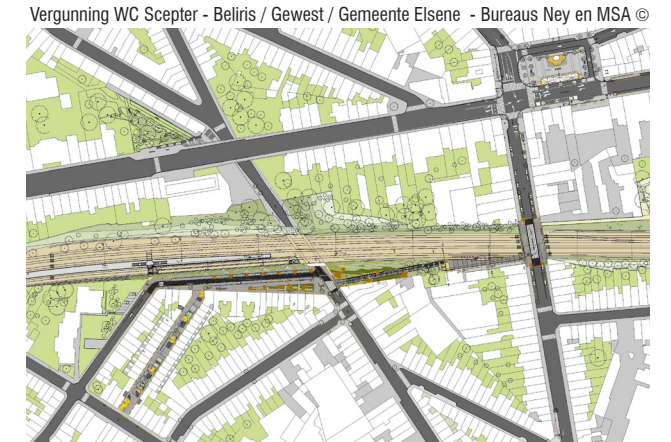


Een wijk op de kruising van twee grote assen:

- een as parallel met de Troonstraat en de spoorweg,
- een as langs de Graystraat (vroegere Maalbeekvallei) tussen de stedelijke polen van Flagey en Jourdan.

De omgeving van de twee bruggen als een beeldbepalende plek, een resultante van de grote stadsprojecten uit de tweede helft van de 19de eeuw, en een potentiële verbinding tussen hoge en lage stad.

02.2 STADSVERNIEUWING



Eerdere stadsvernieuwingsoperaties in het noorden van Elsenne: Gray - 1995-1998, Blyckaerts - Matonge - 2003-2006, Malibran - 2005-2008, en Scepter - 2010-2013

Recente goedkeuring van de kandidatuur voor de "duurzame wijk "le (ren) versant bassin du Maelbeek" (2013-2015)

Geen subsidies via het Grootstedenbeleid noch EFRO

Relevante projecten op regionale schaal: richtschema voor de Europese wijk, RER-halte Mouterij, heraanleg van de Elsenne- en Waversesteenweg, en plannen voor de gewestelijke fietsroute Maalbeek

Projecten van lokaal belang: bouw van een gemeentelijk atelier met garages in de Vandenbroeckstraat, renovatie van het zwembad, uitbreiding van het museum van Elsenne, de bouwprojecten van Colruyt en LIDL in de Graystraat en de wegenwerken ter hoogte van de Dei Marmisquare in Etterbeek

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

BEWONER - GRAYSTRAAT

02.3 HUISVESTING



Een densiteit van meer dan 18.000 inwoners/km², wat hoger is dan het gemiddelde van het Brussels Gewest

Een overaanbod aan kleine woningen (minder dan 55m²), door opdeling van woningen

Relatief oude gebouwen, over het algemeen in een matige staat, en veeleer in slechte staat in de Graystraat en Theuxstraat.

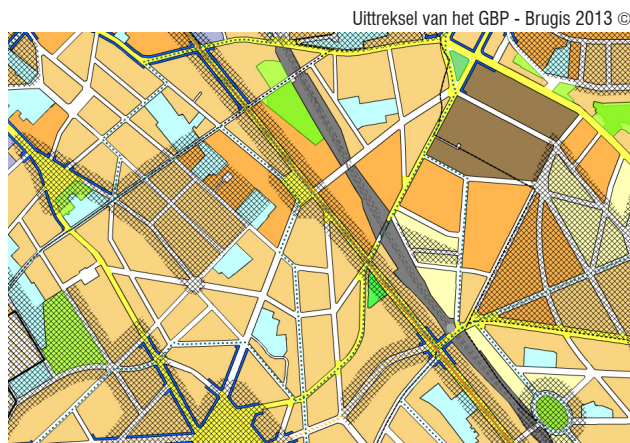
Een aantal stadskankers met woningen in zeer slechte staat en zelfs onbewoonbare woningen

Een heel aantal publieke eigendommen waarvan het merendeel in eigendom van de gemeente Elsene

Een zekere uitsluiting van mensen met een beperkt inkomen op de woningmarkt (cfr. nabijheid van de Europese wijk)

Nood aan sociale woningen of woningen met een sociaal karakter (ca. 400 sociale woningen binnen de perimeter – een wachtlijst van bijna 12.000 aanvragen in de hele gemeente)

02.4 GRONDINNAME



Gewestelijk Bestemmingsplan:

- zuidelijk deel van de perimeter grotendeels bestemd als woongebied; een noordelijk deel dat veel gemengder is
- drie commerciële kernen rond Flagey, Mouterij en Jourdan
- verschillende gebieden in overdruk van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
- weinig bestemmingen als groenzone (tuin Graystraat - Kroonlaan, Dei Marmisquare, Leopoldpark, Viaductpark)

Weinig sportvoorzieningen, behalve het gemeentelijk zwembad en de toekomstige infrastructuur Emergence XL

Tekort aan crèches en speeltuinen

In de Graystraat, commerciële activiteiten op het gelijkvloers die worden vervangen door bewoning, ook al leent de ruimte zich daar niet altijd toe

De omgeving van de twee bruggen als een groene long voor de wijk, dankzij een aantal grote private tuinen en de spoorwegbermen

02.5 WOONOMGEVING



Beperkte toe-eigening van de publieke ruimte door de bewoners, globale perceptie van de publieke ruimte als onaangenaam, gedomineerd door autoverkeer, en met onvoldoende ruimte voor voetgangers en fietsers

Segmentatie van de ruimte als gevolg van fysieke barrières en breuklijnen in de wijk

Vernoemenswaardige groene ruimten: la Petite rue Malibran, de collectieve tuin in de Impasse des Moineaux, het Viaductpark, en verder, de Dei Marmisquare, het Leopoldpark en de vijvers van Elsene

Relatief groene binnengebieden; een aantal bouwblokken met zeer weinig samenhangende binnengebieden in het noordelijk deel van de wijk (door de aanwezigheid van vroegere bedrijven en entrepôts)

In de valleizone, weinig woningen met een tuin

Problematiek van sluikestort, stadsmeubilair, straten en voetpaden in slechte staat, te smalle voetpaden, en ontoereikende straatverlichting in sommige zones.

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

GRAP TIJDENS DIAGNOSE-ATELIER

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier / Synthesedocument / Árter + Ecores

02.6 BEVOLKING EN WERK



Een zeer hoge bevolkingsdichtheid in vergelijking met die van het Brussels Gewest

Een groot aandeel verhuisbewegingen, wat wijst op een snel veranderend karakter van de wijk

Een grote etnische diversiteit, een groot aandeel buitenlanders van Europese afkomst (cfr. nabijheid Europese instellingen)

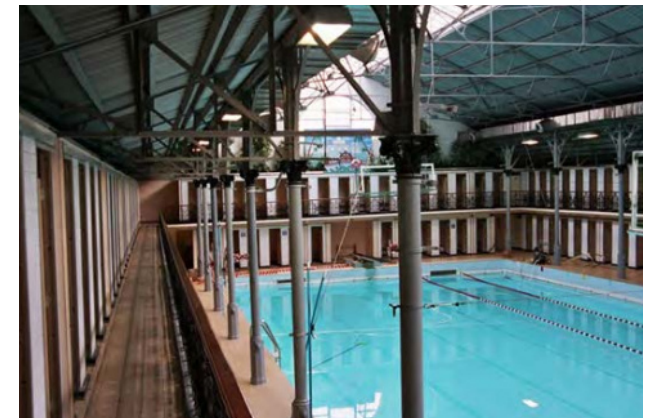
Een relatief groot aandeel bewoners tussen 18 en 44 jaar oud

Een lichtjes lagere activiteitsgraad dan het Brussels gemiddelde

Een hogere werkloosheidsgraad rond Flagey dan aan Jourdan; een groter aandeel gekwalificeerde werklozen dan in het Brussels gewest; meer werkgelegenheid voor gekwalificeerden ter hoogte van Jourdan dan aan Flagey

02.7 SOCIO-ECONOMISCHE INFRASTRUCTUREN

BROH / DML ©



twee belangrijke commerciële kernen: (1) Flagey, zeer divers, met een afstraling op de omliggende straten, en een aantrekkingskracht die verder reikt dan enkel de wijk (2) Jourdan, dat zich nog aan het diversifiëren is en voornamelijk horecazaken kent, evenals een wekelijkse markt.

In de Graystraat, aanwezigheid van ambachtelijke activiteiten en speciaalzaken die weinig tot hun recht komen en weinig zichtbaar zijn

Een zeker voorzieningenaanbod (zwembad, theater Varia, Emergence XL enz.)

Grote tekorten qua voorzieningen gericht op kinderen en jongeren

Een sterk verenigingsleven en vele, uiteenlopende burgerinitiatieven die een zeker dynamiek aan de wijk geven.

02.8 MOBILITEIT

Foto Marc Folens - april 2013 ©



Een verkeerssituatie die als problematisch wordt ervaren door de bewoners

Drie "inter-wijkwegen" (Brouwerij - Theuxstraat, Graystaet en Malibran - Scepterstraat); de Graystraat krijgt een groot aandeel autoverkeer te slikken, ondanks haar smal profiel

Sluikverkeer tijdens de spitsuren (Marie-Henrieststraat, Werystraat enz.)

Verkeersinbreuken (door het rood rijden ter hoogte van de twee bruggen, snelheidsovertredingen, over het voetpad rijden enz.)

Geluidsoverlast in de omgeving van de twee bruggen

- onveilige situatie voor zwakke weggebruikers, smalle voetpaden, soms in slechte staat

Druk fietsverkeer in de Graystraat, ondanks het gebrek aan een veilige inrichting en het moeilijk samengaan met het autoverkeer

Een openbaar vervoeraanbod dat als voldoende wordt ervaren door het merendeel van de gebruikers

02.9 MILIEU & GEZONDHEID



valleizone van de Maalbeek met een ondoordringbare bodem en een hoog grondwaterpeil

Problemen van overstromingen, opstijgend vocht enz. ten gevolge van het droogleggen van de vallei, en ondanks de stormbekkens

Matige tot zwakke energetische prestatie van de woningen

Renovatedynamiek geïnitieerd door eerdere wijkcontracten en ondersteund door de vzw Habitat & Rénovation.

Lokale burgerinitiatieven op vlak van recuperatie, recyclage en afvalbeheer (OpenFab, Foire aux Savoir-Faire, Maximalisme, un village à Ixelles enz.)

Relatief beperkte geluidsoverlast; zwarte punten zijn echter de Kroonlaan en de zone van de twee bruggen

Redelijk hoog NOx-gehalte door de nabijheid van de kleine ring

Aanwezigheid van vervuilde percelen, als gevolg van de vroegere industriële activiteit van de wijk

02.10 SOCIAAL KLIMAAT



Een grote sociale en culturele mix, en algemeen genomen, een zekere openheid, tolerantie en een vlot samenleven

Een zeker onveiligheidsgevoel in bepaalde zones van de openbare ruimte

Desolaat gevoel in sommige straten als gevolg van leegstaande gelijkvloerse verdiepingen, stadskankers, slecht onderhouden gevels enz.

Sluikstort, onveilige situatie voor fietsers, nachtlawaai door motocoursen, een zekere sociale spanning (vandalisme, tags, anarchistische slogans op de gevels)

Gebrek aan aangename publieke ruimte, en aan speelplekken voor kleine kinderen in het bijzonder; de weinig beschikbare plekken worden dikwijls informeel geclaimd

Aanwezigheid van een reeks actoren zoals « Espace Couleurs Femmes », la Maison de Quartier Malibran en de dienst voor lokale bemiddeling, evenals vele verenigingen die de sociale cohesie in de wijk vergroten

“ **Visie &
Strategie**”



03 Collectieve visie (participatietraject)

AANGENAME & LEVENDE WIJK

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.



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 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.

EEN GROEN WIJK WAAR HET WATER ZICHTBAAR IS



Collectieve moestuinen - Inter-environnement Bruxelles ©

Tweede krachtlijn uit 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



fietsstraat in Gent - I bike Strasbourg ©

Mobiliteit was zonder twijfel het meest besproken thema tijdens elk van de ontmoetingen 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 ook 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. 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

04 Operationele strategie

04.1 IN EEN LOGICA VAN CONTINUITEIT

De strategie van het wijkcontract wordt uitgewerkt aan de hand van vijf grote thema's: huisvesting, voorzieningen, aanleg van openbare ruimte, socio-economische ontwikkeling, en zachte mobiliteit.

Daarbij wordt continuïteit gezocht met het wijkcontract Scepter (2010-2013), en meerbepaald met de projecten die vorm geven aan het “groen netwerk” langsheen de spoorwegbermen (voetgangersbrug tussen de Graystraat en de Scepterstraat, en 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 van de twee bruggen als verbinding tussen deze beide assen.

OPENBARE RUIMTE & DUURZAME LEEFOMGEVING



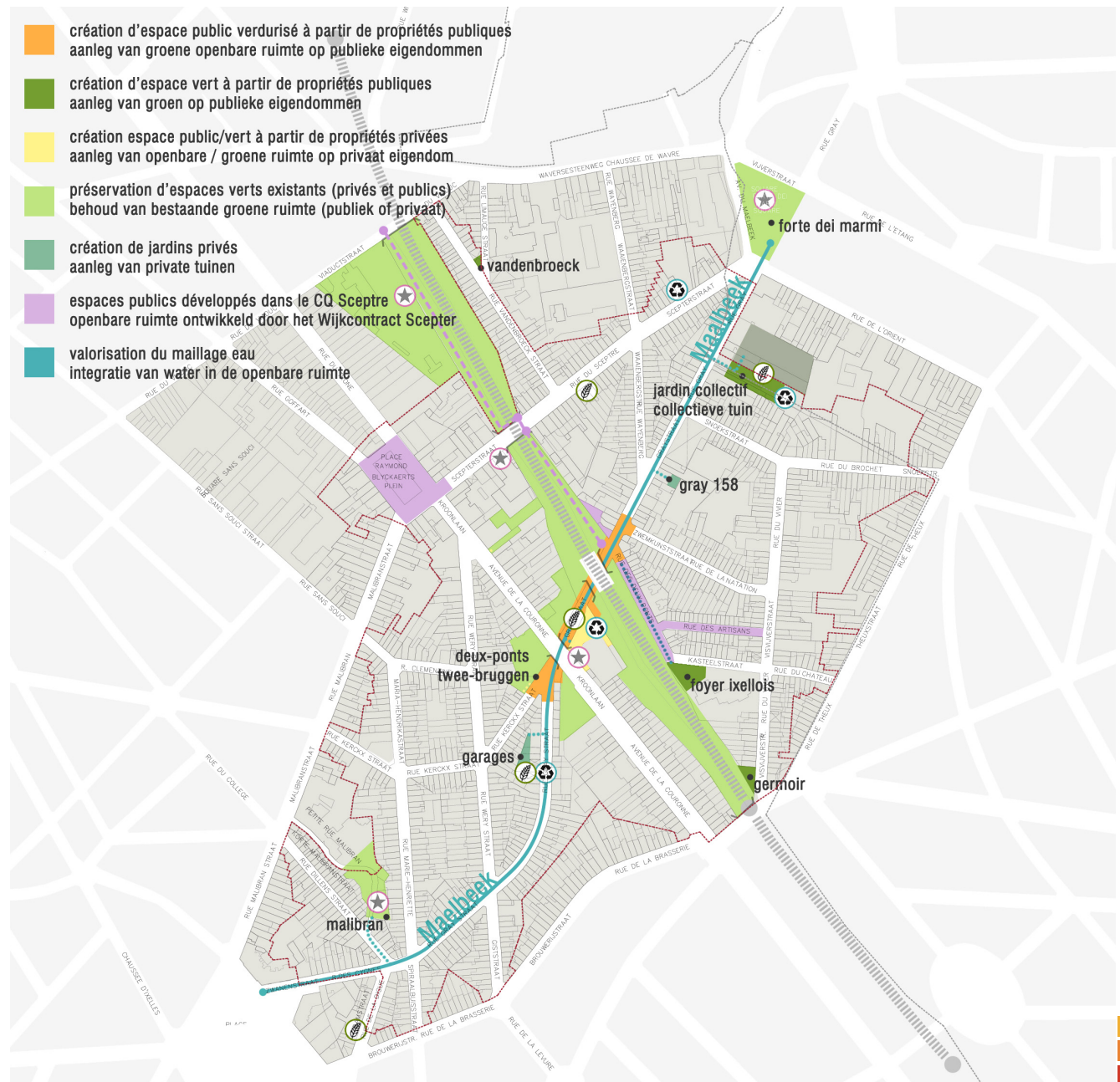
Plus Belle Ma Terre ©

Opzet van het wijkcontract is om meer openbare ruimte te creëren, de wijk te vergroenen en een ecologisch netwerk uit te bouwen. De open en groene ruimte in de wijk is echter uiteenlopend van aard (openbare ruimte in publiek eigendom, private tuinen, spoorwegbermen enz.). Dat vereist een strategie op maat; afhankelijk van de situatie zijn de interventiemogelijkheden anders.

Het wijkcontract voorziet een coördinatieopdracht ter ondersteuning en uitbouw van dit groen netwerk.

Verder zijn volgende initiatieven opgenomen in de strategie:

- heraanleg van de collectieve tuin en de Impasse des Moineaux, en samenwerking met Colruyt omtrent het openstellen van het dak van de toekomstige winkel voor de buurt
- 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 recreatievoorzieningen in de publieke ruimte (tussen de twee bruggen, Impasse des Moineaux), gelet op het feit dat er in de wijk nauwelijks ruimte is voor meer grootschalige sportvelden
- recuperatie en hergebruik van regenwater, en beleefbaar maken van het aspect water in de wijk ("blauw - groene wandeling")



bron: kartering Arter op basis Urbis CIBG 2011 ©

HUISVESTING



Yann Falquerho ©

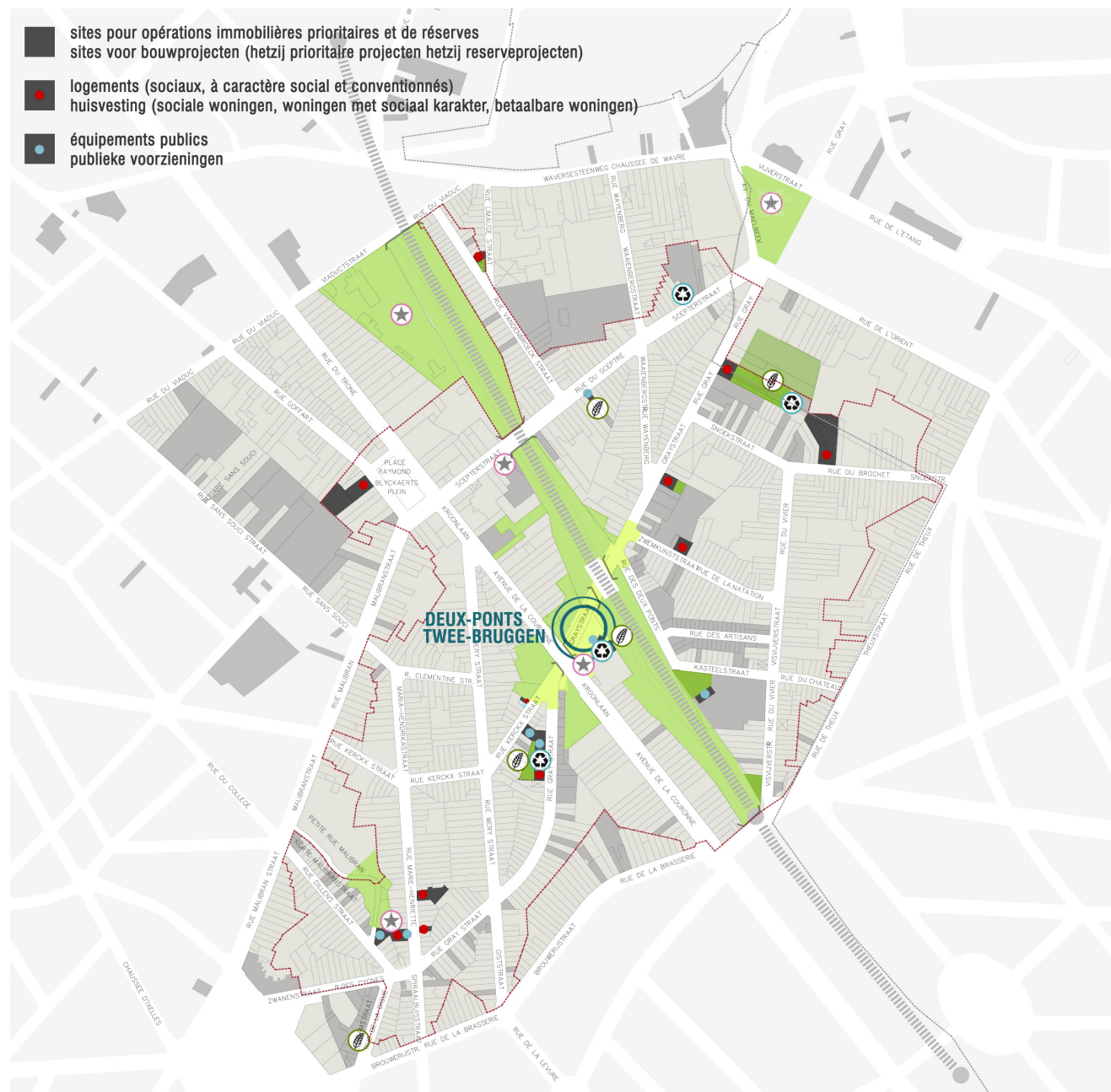
Als antwoord op de tekorten op vlak van huisvesting, voorziet het wijkcontract:

- Een reeks bouwprojecten voor sociale woningen of woningen met sociaal karakter; realisatie van een gegroepeerd woonproject via Community Land Trust¹ (CLT) is één van de te onderzoeken pistes.
- 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 / Synthesedocument / Árter + Ecores



bron: kartering Arter op basis Urbis CIBG 2011 ©

PUBLIEKE VOORZIENINGEN



PressBuzz.com ©

Qua publieke voorzieningen worden volgende pistes ontwikkeld:

- ontwikkeling van de zone van de twee bruggen als een innovatiepool die zichtbaarheid geeft aan de lokale economie en verenigingen uit de wijk. Dit via een mix aan functies omtrent duurzame voeding en recuperatie van materialen. Maar ook polyvalente ruimten voor bewoners, of jongeren, evenals een horeca-gelegenheid kunnen hier een plaats vinden.
- ondersteuning van andere initiatieven in lijn met duurzame voeding of recuperatie
- realisatie van een kinderdagverblijf
- verbetering van de sociale controle in de openbare ruimte (kleine Malibranstraat, via een aanvullende publieke voorziening en animatie-activiteiten voor jongeren)
- ondersteuning van bewonersprojecten die de toe-eigening van de wijk vergroten

DUURZAME MOBILITEIT & VERBINDINGEN



La Tribune.fr - Reuters ©

Mobiliteitsprojecten vallen niet rechtstreeks onder de bevoegdheden van de wijkcontracten. Desondanks wil voorliggend wijkcontract een aantal prioriteiten naar voor schuiven, voor uitwerking door de bevoegde partners, onder meer Brussel Mobiliteit, en in samenhang met het gemeentelijk mobiliteitsplan.

Er zijn ingrepen nodig ter vermindering van het transitverkeer in de wijk, en ter realisatie van de GFR (gewestelijke fietsroute) langs de Graystraat. In het bijzonder ter hoogte van de twee bruggen, is een heraanleg van de Graystraat nodig om een aangename publieke ruimte te creëren en om de veiligheid te verbeteren.

Het wijkcontract kan zo'n initiatief ondersteunen via de opzet van testfasen voor bepaalde mobiliteitsscenario's.

Andre prioriteiten zijn:

- Opwaardering van de Graystraat als drager van voetgangers- en fietsverkeer, 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

“alle
zondagen
autoloos...”

BEWONER - SNOEKSTRAAT

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier / Synthesedocument / Árter + Ecores



bron: kartering Arter op basis Urbis CIBG 2011 ©

SOCIO-ECONOMISCHE ONTWIKKELING



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

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

- Verankering van lokale verenigingen en ambachten in de wijk
- Ondersteuning van opkomende dynamieken, meerbepaald op vlak van duurzame voeding en recuperatie
- Prospectie naar tewerkstellingsmogelijkheden binnen deze beide sectoren
- Faciliteren van samenwerking tussen de verschillende initiatieven

Het wijkcontract werkt op twee snelheden: op korte termijn ondersteunt het initiatieven van derden (sensibilisatieacties omtrent duurzame voeding en recuperatie, opstart van een sociale kruidenierszaak enz.); parallel wordt een innovatiepool ter hoogte van de twee bruggen ontwikkeld.

Dit alles wordt begeleidt door een werkgroep "twee bruggen", met actoren die reeds actief zijn in de wijk als vertrekpunt.

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

BEWONER MUSSENSTRAAT

05 Ruimtelijke uitwerking

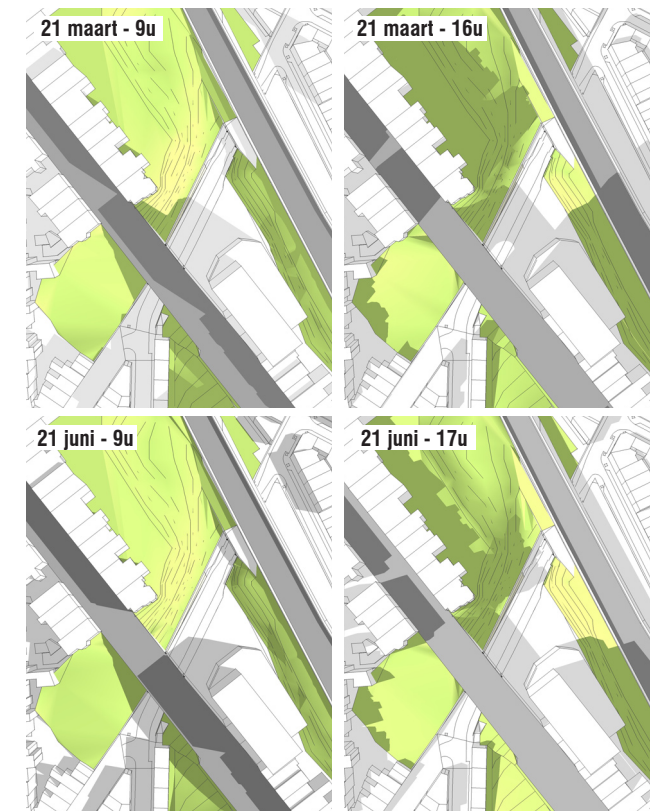
05.1 DE OMGEVING VAN DE TWEE BRUGGEN ALS PILOOTPROJECT

De omgeving van de twee bruggen is erg beeldbepalend voor de wijk, maar wordt vandaag ervaren als een no man's land, waar lawaai en wind vrij spel hebben. Maar het is ook een plek met een reëel potentieel, mede door zijn ligging halverwege Flagey en Jourdan en op de kruising tussen hoge en lage stad.

Deze plek kan een dynamische attractiepool worden, mits een heraanleg als volwaardige publieke ruimte, met vrijwaring van het groen karakter, ruimte voor fietsers en voetgangers en vermindering van de geluidsoverlast (een schaduwstudie toont aan dat de ruimte vòòr de Cinematek gedeeltelijk van de namiddagzon geniet, en dus potentieel als publieke ruimte biedt). Tot slot, twee socio-professionele sectoren krijgen er een bijzondere plek, met name duurzame voeding en recuperatie.

Schaduwstudie voor de omgeving van de twee bruggen (simulatie)

Omgeving Cinematek, tussen de twee bruggen



Schaduwstudie rond Tussen-twee-bruggen (simulatie)

**“een richtschema
is een goed
instrument...”**

OPMERKING TIJDENS ALGEMENE VERGADERING

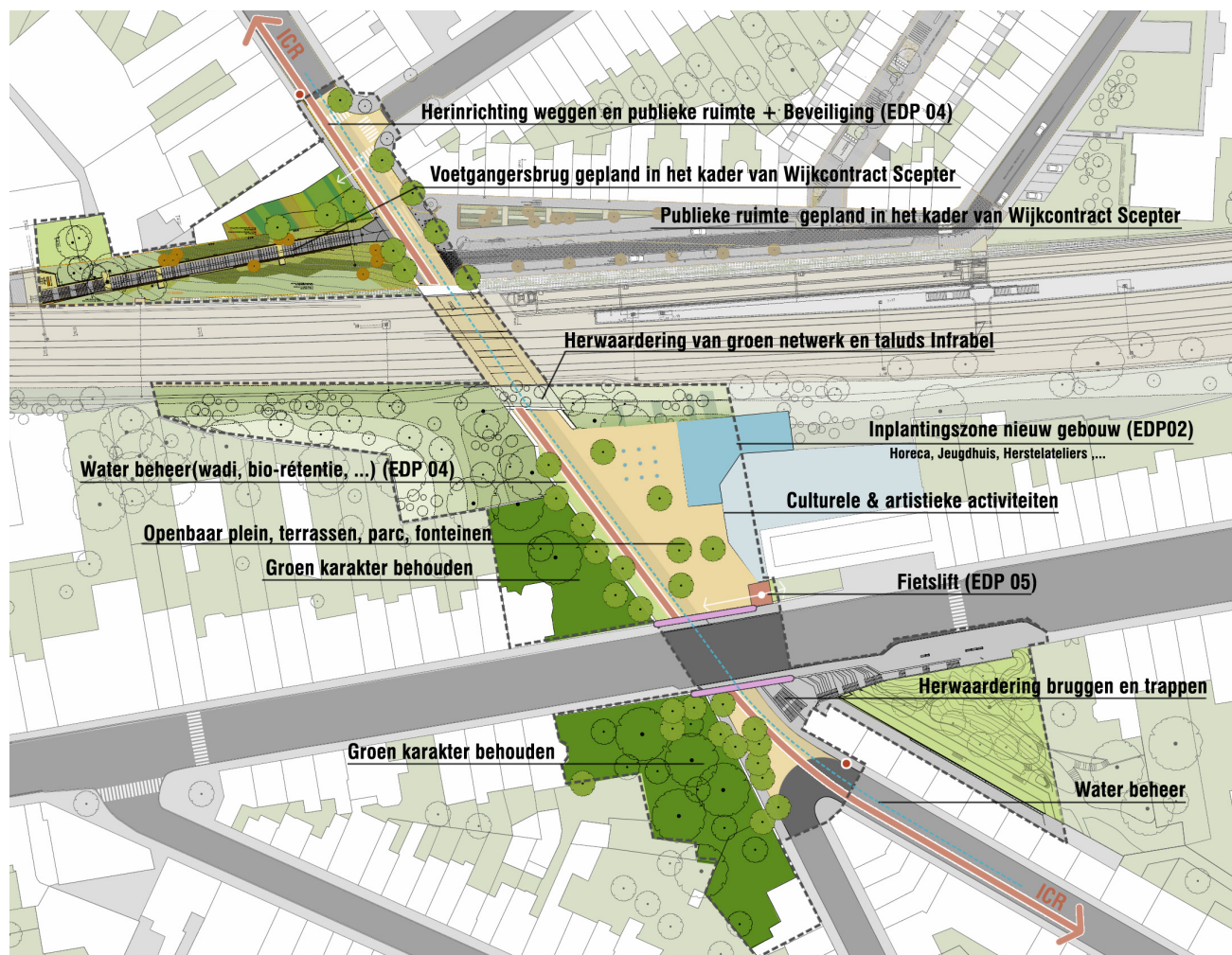


Tussen-twee-bruggen (omgeving Cinematek)

05.2 RICHTSCHEMA VOOR DE ZONE VAN DE TWEE BRUGGEN

Vooropgestelde ambitie voor de zone van de twee bruggen overstijgt het kader en de termijn van dit wijkcontract. Daarom wordt in jaar 1 van het wijkcontract een richtschema opgemaakt.

Zo'n richtschema beoogt een samenhangende visie op middellange termijn 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)

05.3 MEERDERE CENTRALITEITEN

Behalve het pilootproject rond de twee bruggen, wil het wijkcontract ook inzetten op andere centraliteiten (grotendeels langs de as van de Graystraat), en een maximale synergie en complementariteit tussen de verschillende sites bewerkstelligen. Daarbij komen allerlei soorten plekken in beeld: stadskankers, onbebouwde percelen en gaten in het straatbeeld, slecht ingerichte zones. Al deze plekken werden door bewoners en gebruikers naar voor geschoven als prioritair voor 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 filières rond duurzame voeding en recuperatie vormen een rode draad en zorgen voor een zekere samenhang tussen de verschillende sites.

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

“

Projecten”



06 Projecten

06.1 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

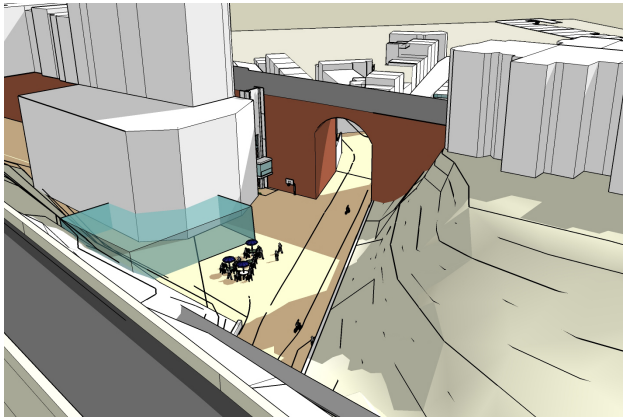
- COP 01** Coördinatie, informatie & participatie
- COP 02** Projectenoproep
- COP 03** Participatief budget

COO / COÖRDINATIE

- COO 01** Projectleider Duurzame Wijkcontract “Maalbeek”

EDP pilootproject

ZONE VAN DE TWEE BRUGGEN



Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier / Synthesedocument / Ártar + Ecores

LOCALISATIE

De zone tussen en in de onmiddellijke omgeving van de twee bruggen, tussen de Kerckxstraat en de Zwemkunststraat (met inbegrip van de taluds en private tuinen)

OMSCHRIJVING

Dit pilootproject heeft als opzet om een dynamische zone te creëren ter hoogte van de twee bruggen. Dit door realisatie van een activiteitenpool met focus op onder meer duurzame voeding en recuperatie van materialen, door aanleg van kwalitatief openbaar domein, en heropwaardering van het landschappelijk potentieel van de site. Het weren van transitverkeer is een noodzakelijke voorwaarde om dit project kans op slagen te geven.

Concreet voorziet het wijkcontract volgende projecten:

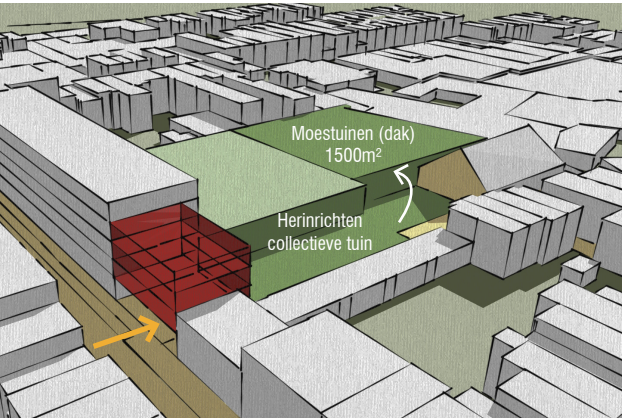
Referentie	Doel	Omschrijving
EDP 01	richtschema voor de zone tussen en langs de twee bruggen	opmaak van een totaalvisie en stedenbouwkundig kader voor toekomstige projecten ter hoogte van de twee bruggen
EDP 02	nieuwbouw met gemengd programma	ontwikkeling van een activiteitenpool van ca. 600m ² met een mix aan functies (ateliers, horeca, polyvalente ruimte enz. > programma te preciseren door de werkgroep « twee bruggen »)
EDP 03	aanleg van de open ruimte vóór de Cinematek	creatie van een aangename publieke ruimte tussen de twee bruggen en in relatie met het nieuwe gebouw
EDP 04 (geassocieerd project)	heraanleg van het segment van de Graystraat, tussen de Kerckxstraat en de Zwemkunststraat	uit te werken in samenhang met EDP 03, met als doel om meer ruimte te geven aan voetgangers en fietsers, en om de druk van autoverkeer op deze zone te verminderen
EDP 05 (geassocieerd project)	fietsverbinding tussen de Graystraat en de Kroonlaan	ter ondersteuning van de Graystraat als belangrijke fietsas, en in een optiek om de zone van de twee bruggen beter bereikbaar te maken

Onderstaande projecten begeleiden vooropgestelde transformatie van de zone van de twee bruggen.

EDP 06	coördinatie en ondersteuning van lokale dynamieken, (1) duurzame voeding en (2) recuperatie	begeleiding van een werkgroep « twee bruggen » met het oog op onder andere de programmering van het nieuw gebouw
EDP 07	cultureel project in samenwerking met de « Cinematek »	samenwerking rond het gegeven van cinema, met deze cruciale partner voor de ontwikkeling van de zone van de twee bruggen

MOI

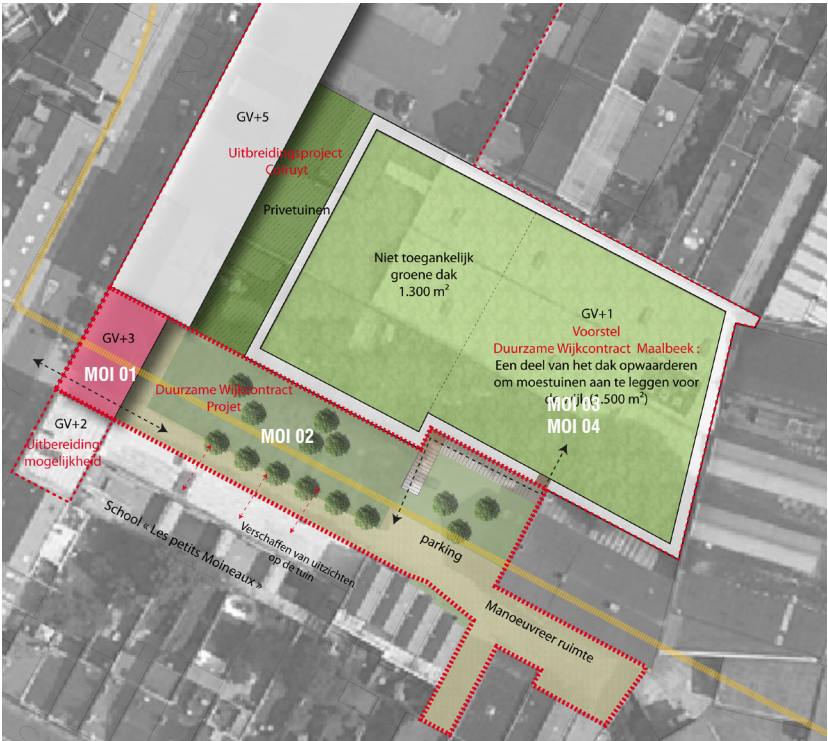
IMPASSE DES MOINEAUX



LOCALISATIE
Graystraat 110
Impasse des Moines

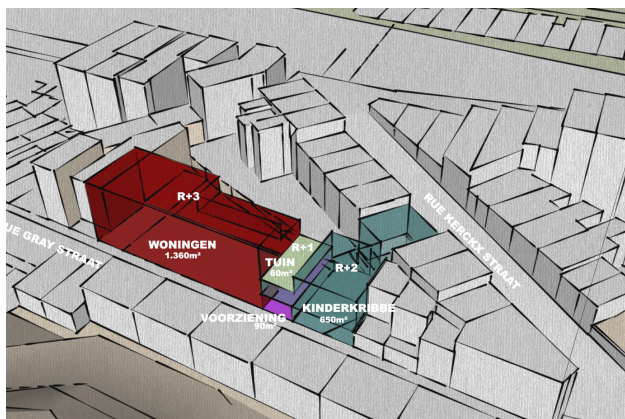
OMSCHRIJVING
De opzet van dit project is om de collectieve tuin en de steeg herop te waarderen, en om ook de school 'Petits Moines', de kunstenaarsateliers, de polyvalente zaal en het dak van Colruyt op deze ontwikkeling te enten. Daartoe worden volgende projecten uitgewerkt :

Referentie	Doel	Omschrijving
MOI 01	realisatie van ca. 6 woningen	nieuwbouw langs de straatzijde voor woningen met sociaal karakter of geconventioneerde woningen; het gelijkvloers niveau wordt niet bebouwd, om de relatie tussen de straat en de tuin te bewaren
MOI 02	heraanleg van de collectieve tuin en onmiddellijke omgeving, met (optioneel) een toegang tot het dak van Colruyt	heropwaardering van het groene karakter van dit binnengebied, toegankelijk voor de wijk, met inbegrip van de huidige tuin, de steeg en de terrain vague met parking
MOI 03	uitbouw van een samenwerking met Colruyt	faciliteren van de onderhandelingen met Colruyt opdat een deel van het dak van de toekomstige winkel ter beschikking wordt gesteld aan de wijk, bijv. als moestuin
MOI 04	inrichting van het dak van Colruyt als moestuin	mits een akkoord met Colruyt, realisatie van de nodige infrastructuur voor een moestuin op het dak (bijv. plantbakken, omheining van de tuinzone enz.)



GRA

GARAGES GRAY



LOCALISATIE

Graystraat, 167-171a
Kerckxstraat, 67

OMSCHRIJVING

Het wijkcontract stelt zich tot doel om deze stadskanker, die een algemeen gevoel van onbehagen en onveiligheid veroorzaakt, te elimineren. Dit door afbraak van de bestaande gebouwen en de realisatie van een gemengd project van ongeveer 2.000m² (woningen en publieke voorzieningen).

Een deel van het project (GRA 01a, 01b e, 01c) zal worden gerealiseerd door de gemeente in het kader van een wijkcontract; een ander deel (GRA 02) is onderwerp van een verkoop onder voorwaarden aan derden met als opdracht om er woningen met sociaal karakter of geconventioneerde woningen te realiseren.

De doelstellingen voor het gehele terrein zijn:

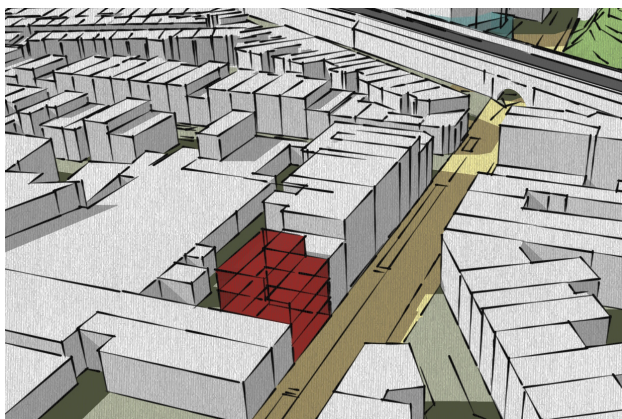
- realisatie van 13 à 15 sociale of geconventioneerde woningen met private tuinen,
- realisatie van een kinderdagverblijf voor ongeveer 32 kinderen met buitenspeelruimte, toegankelijk vanaf de Kerckxstraat
- realisatie van een publieke voorziening op het gelijkvloers, langs de Graystraat.

Duurzaam Wijkcontract Maalbeek

Basisdossier / Synthesedocument / Árter + Ecores

PIS

GRAY 158



LOCALISATIE

Graystraat 158
Braakliggend terrein achter de zwembad van Elsene

OMSCHRIJVING

Realisatie van ca. 5 sociale of geconventioneerde woningen met een private tuin. De nooduitgang van het gemeentelijk zwembad is te integreren in het project. Eventueel kan het gelijkvloers worden ingenomen door een publieke voorziening (te onderzoeken door de werkgroep "twee bruggen").

MAL

KORTE MALIBRAN- / MARIA-HENDRIKASTRAAT



LOCALISATIE

Dillensstraat, 14-16 en Maria-Hendrikastraat, 85
Groene ruimte van Korte Malibranstraat

OMSCHRIJVING

Opzet van het project is om de percelen van de Maria-Hendrikastraat 85 en de Dillensstraat 14-16 te integreren in één ontwikkeling, bestaande uit 3 woningen op de verdiepingen (MAL 01b) en een publieke voorziening op het gelijkvloers (MAL 01a). Deze laatste krijgt een oriëntatie op het parkje van de Korte Malibranstraat, wat de sociale controle er ten goede moet komen.

Parallel aan deze ontwikkeling zal het wijkhuis Malibran als trekker optreden voor een reeks animaties in het park, gericht op jongeren. Daartoe wordt een platform "jeugd" opgericht (MAL 02).

GER

MOUTERIJPLEIN



bron: Fish Tank - timodoig@hotmail.com

LOCALISATIE

Hoek Visvijverstraat - Mouterijstraat

OMSCHRIJVING

Het doel van dit project is de publieke ruimte naast het toekomstig station GEN-Mouterij met inbegrip van de blinde scheimuur op een coherente en functionele manier herin te richten.

INS

SOCIAAL-ECONOMISCHE INSCHAKELING



bron: <http://www.villedurable.be>

LOCALISATIE

Scepterstraat, 39

OMSCHRIJVING

Het wijkcontract ondersteunt de opstart van een sociale kruidenierszaak.

Doelstelling van dit project:

- Recupereren van onverkochte verse voedingswaren ter bereiding van verse en gezonde traiteur-producten
- Verspreiding van deze producten aan (1) een 'sociale' doelgroep, die een lagere prijs betaalt en (2) het grote publiek, om een sociale mix te bewerkstelligen
- Opleiding en sociaal-economische inschakeling binnen de sector van duurzame voeding
- Organisatie van kookateliers, gastentafels in de wijk, enz

APL

ONDERSTEUNING VAN HET WONINGAANBOD



OMSCHRIJVING

Drie acties zijn gepland:

- Huisvestingssteun door de Cel Wonen (binnen de afdeling stadsvernieuwing van de gemeente):

Uitwerking van een renovatiestrategie ter verbetering van de energetische prestatie van het woonpatrimonium in gemeentelijk eigendom
Begeleiding van een "collectieve en solidaire spaargroep" die gezinnen met een beperkt inkomen toegang tracht te geven aan de woningmarkt
Ontwikkeling van pistes voor tijdelijke huisvesting voor verenigingen en lokale economische activiteiten in de wijk

- Advies en duurzame renovatie, door Habitat & Rénovation:

Ondersteuning van duurzame renovatie van woningen door private eigenaars
Technische ondersteuning bij de ontwikkeling van huur- en koopwoningen met sociaal karakter

- Begeleiding van een CLT-project (community land trust), op vlak van methodologie en participatie:

Haalbaarheidsstudie voor enkele sites, en in een tweede stap, begeleiding van de effectieve realisatie van een eventueel CLT-project.

QBV

BLAUW-GROENE WIJK



LOCALISATIE

Volledige perimeter

OMSCHRIJVING

Dit project heeft twee hoofddoelstellingen:

- Coördinatie groen netwerk

Ontwikkeling van een overkoepelende strategie voor het beheer van publieke en private groene ruimtes in de wijk (selectie van beplanting, ecologisch onderhoud en beheer enz.)

- Blauw-groen wandeling :

Uitwerking en signalisatie van een wandeling die het het natuurlijk erfgoed van de wijk (water en groene ruimte) en de vallei van de Maalbeek centraal zet.

COP

CO-PRODUCTIE



OMSCHRIJVING

Dit project omvat:

- Organisatie van het informatie- en participatietraject gedurende de hele periode van uitwerking van het wijkcontract
- Projectbegeleiding in samenwerking met partners uit de wijk
- Het lanceren van projectoproepen voor uitwerking van voorstellen van bewoners, verenigingen, artiesten enz. uit de wijk
- Financiële ondersteuning van bewonersinitiatieven die de sociale cohesie in de wijk ten goede komen

COO

COORDINATIE



OMSCHRIJVING

Coördinatie van de uitwerking van de projecten opgenomen in voorliggend wijkcontract.

05.2 RESERVEPROJECTEN

EDP / TUSSEN TWEE BRUGGEN

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

KER / KERCKX 50

KER 01 Realisatie 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 in relatie met de GEN-stration 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 buur

KER

BLY

MHE

BRO

VDB

NAT

FIX

ELZ

FINANCIEEL PLAN

PROJECT		BUDGET	2014	2015	2016	2017	2018	2019
EDP 01	Masterplan «Tussen Twee Bruggen» en omgeving	€ 42.350	€ 42.350	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
EDP 02	Constructie van een nieuwe gebouw met meervoudige bestemmingen	€ 1.843.685	€ 0	€ 10.000	€ 20.000	€ 100.000	€ 1.000.000	€ 713.685
EDP 03	Ontwikkeling van de «Cinematek» omgeving	€ 414.127	€ 0	€ 0	€ 20.000	€ 20.000	€ 300.000	€ 74.127
EDP 04	Herontwikkeling van een weg deelde tussen de Zwemkunststraat en Kerckxstraat	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
EDP 05	Fietsaansluiting tussen Graystraat en Kroonlaan	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
EDP 06	Coördinatie en ondersteuning aan lokale dynamiek, (1) duurzame voeding en (2) herstel assen	€ 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	Oprichting van circa 6 woningen	€ 1.773.013	€ 15.000	€ 20.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 1.000.000	€ 538.013
MOI 02	Herinrichting van de gemeenschappelijke tuin en zijn omgeving	€ 715.439	€ 10.000	€ 10.000	€ 30.000	€ 100.000	€ 100.000	€ 465.439
MOI 03	van de Colruyt	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
MOI 04	Inrichting van het dak van de Colruyt	€ 302.198	€ 0	€ 0	€ 302.198	€ 0	€ 0	€ 0
GRA 01 & 02	(GRA 01) Oprichting van ongeveer 5-6 woningen, een kinderkribbe voor ongeveer 32 kinderen en een publieke voorziening + (GRA 02) Aankoop en herverkoop van Gray 171-173 om ongeveer 8 tot 10 woningen te creëren	€ 5.054.013	€ 100.000	€ 1.000.000	€ 1.000.000	€ 200.000	€ 2.000.000	€ 754.013
PIS 01	Oprichting van circa 5 sociale of conventionele woningen	€ 1.449.247	€ 10.000	€ 20.000	€ 50.000	€ 100.000	€ 1.000.000	€ 269.247
MAL 01	Oprichting van een publieke voorziening op het gelijkvloers gekoppeld aan 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 als sociale kruidenier	€ 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	Raadgeving en duurzame renovatie	€ 220.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 55.000	€ 0	€ 0
APL 03	Methodologisch en begeleidend toezicht van een project type CLT	€ 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	gekoppeld project financieringsbronnen uit Wijkcontract							

“ Duurzaam
Wijkcontract

Maalbeek

Synthesedocument - augustus 2013

