



Duurzaam Wijkcontract MAGRITTE

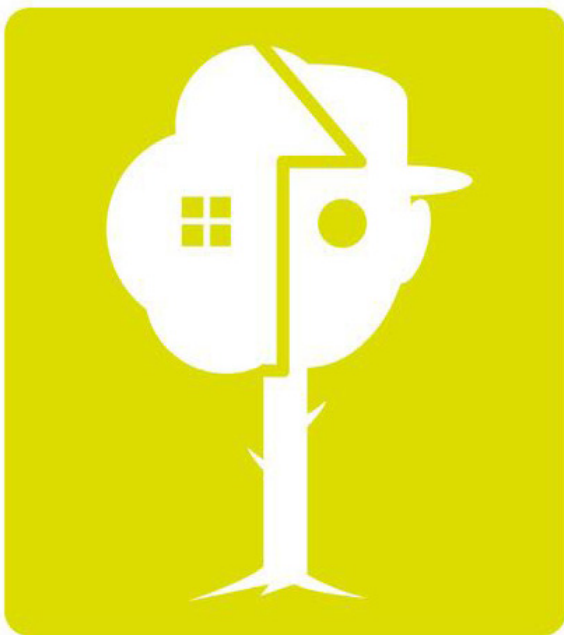
GEMEENTE JETTE / BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



BASISDOSSIER

RAPPORT 01 - GEDEELDE DIAGNOSE

ARTER - ECORES | April 2018



contrat de quartier durable

MAGRITTE

duurzaam wijkcontract

Opdrachtgever

DUURZAAM WIJKCONTRACT MAGRITTE

[Gemeente Jette]

College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Jette
Wemmelse Steenweg, 100
1090 Jette
België

Directeur Dienst DW: Marc Janssens
mjanssens@jette.irisnet.be
tel : 02/423.13.64

Projectleider DW Magritte: Aurore Rousseau
arousseau@jette.irisnet.be
tel : 02/423.13.89

Team DW Magritte:
Vinciane Pirotin - Adrien Basiliades

Gegevens DW Magritte:
cq-dw@jette.irisnet.be
www.cq-dw-magritte-dw.be
tel : 02/423.13.89

Leon Theodorstraat, 108
1090 Jette

Omslagillustratie:

© Fotomontage door ÀRTER vrij geïnspireerd op René Magritte



Studiebureaus

COORDINATOR

[ARTER sprl]

Architectuur, Stedenbouw en Landschap
Stoofstraat, 30
1000 Brussel
België

Projectleider: Sébastien Heuss
Project team: Lise Lopez - Nathalie Vigneron - Dorsan Eyben
Oana Chiriac
info@arter.be
tel : 02.513.77.95

ONDERAANNEMER

[ECORES sprl]

Socioeconomie, Duurzame ontwikkeling en Participatie
Edinburgstraat, 26
1050 Elsene
België

Projectleider: Cordélia Orfinger
Project team: Martin Germeau - Romain Alaerts - Suzanna Cielen
Léna De Brabandere - Vanessa De Marneffe
info@ecores.eu
tel : 02.893.08.85



Voorwoord

Het Museumhuis René Magritte, de René Magrittegaard, het wijkcomité Magritte, de participatieve duurzame wijk Magritte-Esseghem, het Magrittejaar... en nu dus ook het Duurzaam Wijkcontract Magritte. Jette brengt met trots hulde aan een van de grootste Belgische kunstenaars, zozeer zelfs dat de inwoners nog moeilijk wijs geraken uit al die namen ...

Wie had destijds kunnen denken dat de man uit Henegouwen die in 1930 samen met zijn vrouw Georgette zijn intrek nam in het kleine huis in de Esseghemstraat 135 in Jette één van de beroemdste burgers zou worden die de gemeente ooit heeft gekend?

In zijn werk liet hij zich sterk inspireren door de dagelijkse gang van zaken en door het wijkleven. Tussen 1930 en 1954 schilderde de kunstenaar in de wijk bijna de helft van zijn oeuvre bij elkaar, waaronder de eerste versie van "Het rijk der lichten".

Niet dat we de verwarring nog groter willen maken, maar het leek ons niet meer dan logisch om dit nieuwe duurzame wijkcontract (DWC) te vernoemen naar de kunstenaar die bovendien precies 50 jaar geleden overleed.

Waar de kunstenaar permanent balanceert op de grens tussen de concrete realiteit van het object en de mentale en surrealistische voorstelling ervan, doen we eigenlijk precies hetzelfde bij de diagnose van een stukje grondgebied.

Er bestaan wel degelijk parallellen tussen het voorgestelde onderwerp en de geanalyseerde wijk, tussen het doek van het schilderij en het vormelijke kader, tussen de schilder en de menselijke factor.

Is het DWC Magritte immers niet de gelegenheid bij uitstek om een heel nieuwe wijk uit te denken? Om even afstand te nemen van de huidige voorstelling van de wijk en er een andere realiteit in te projecteren die we eveneens dromen?

Deze objectieve diagnose - een 'gedeelde' diagnose aangezien ze het resultaat is van een participatieve coproductie - is opgebouwd rond de volgende drie pijlers:

Het doek / het vormelijke kader dat op een zeer pragmatische manier de elementen van de rechtstoestand schetst.

Het onderwerp / de wijk die doorheen de jaren, verleden en toekomst, de evolutie schetst van het stadsweefsel, het levenskader, de mobiliteit en het leefmilieu.

De schilder / de menselijke factor die zich afvraagt hoe dit stadsdeel wordt beleefd, bewoond en gebruikt..

Wij wensen u veel leesplezier ...



MUSEUM-HUIS RENÉ MAGRITTE - Ingangsbel, Esseghemstraat 135
bron: fotografie ÁRTER ©

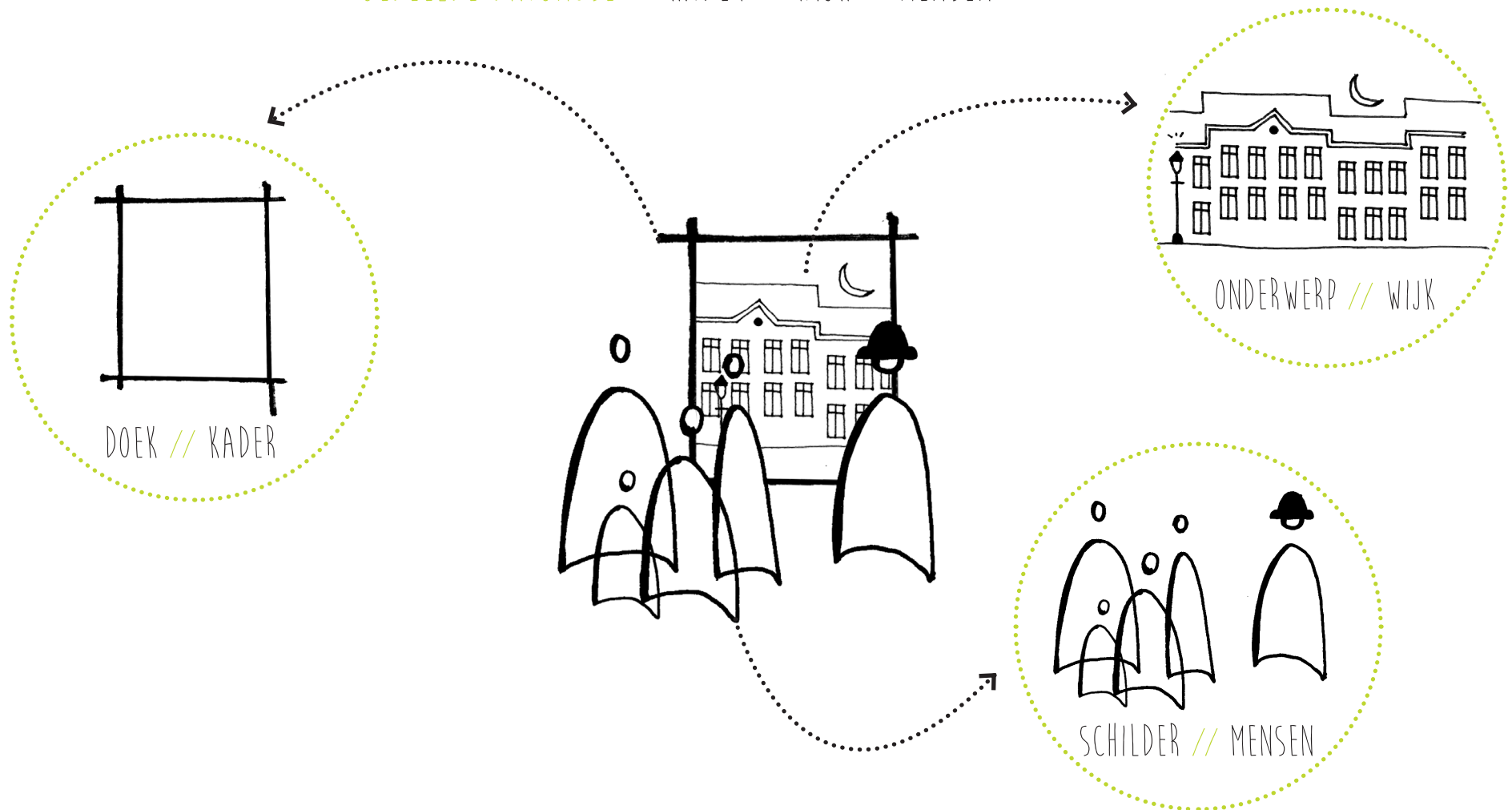
"HET SURREALISME
IS DE DIRECTE KENNIS
VAN DE REALITEIT"

RENÉ MAGRITTE

OEVRE = DOEK + ONDERWERP + SCHILDER

//

GEDEELDE DIAGNOSE = KADER + WIJK + MENSEN



Participatieve methodologie / Gedeelde diagnose

ALGEMEEN

Het participatieproces is van wezenlijk belang bij de uitwerking van een diagnose die zoveel mogelijk rekening wil houden met de bestaande problematieken zoals die worden ervaren door de bewoners, de burgers, de gebruikers en alle sleutelactoren van het betrokken gebied. Participatie voedt de technische benadering van de expert.

Bedoeling van deze participatie is vooral om na te gaan wat de bewoners en gebruikers van de wijk ervaren, wat ze nodig hebben en wat ze verwachten. Op die basis worden de toekomstige strategische actiehefbomen bepaald.

Bij de uitwerking van de gedeelde diagnose werden twee dynamieken gecombineerd:

- Een gedecentreerd proces dat naar de wijkbewoners en actoren toegaat om hen te informeren en mobiliseren
- Een gecentraliseerd proces dat de gemobiliseerde actoren aanmoedigt om elkaar te ontmoeten tijdens participatieve workshops en zo samen te bouwen aan de diagnose van de perimeter.

Het participatieproces omvat de volgende elementen:

- infomomenten (context van het DWC, voortgang van de studie- en resultatenfase, van de lopende processen,...)
- infoverzameling bij de actoren van het wijkleven (enquêtes, bilaterale ontmoetingen, verkenningswandeling en,...)
- coproductie (workshops, werkgroepen,...)

Concreet draaiden deze dynamieken en momenten rond 3 fundamentele assen die we hierna verder toelichten.

AS 1 WORKSHOPS, VERKENNINGSWANDELINGEN & WERKGROEPEN

Tijdens de eerste fase van de studie concentreerden we onze activiteiten op de realisatie van een diagnose van de perimeter:

- Hoe wordt het gebied vandaag gezien?
- Wat zijn de sterke punten van het gebied? En wat kan er beter?
- Wat is de geschiedenis, de identiteit van het gebied?

Een van de doelstellingen van het proces bestond erin om de actoren van het wijkleven (bewoners, werknemers, verenigingen, ...) te sensibiliseren tot de lancering van een nieuw DWC. Er werden verschillende acties ondernomen om deze informatie continu, tijdens de hele duur van de studiefase, tot bij een zo ruim mogelijk publiek te brengen:

Van bij de lancering van het DWC werd een flyer verspreid over de doelstellingen van een "Duurzaam Wijkcontract". De bewoners en andere actoren werden uitgenodigd om mee te werken aan de studiefase. Tijdens verschillende ontmoetingsdata en infopunten konden ze praten met de dienst DWC van de gemeente en met de studiebureaus die belast zijn met de uitwerking van het basisdossier (gedeelde diagnose, collectieve visie en operationeel programma).

Een belangrijke stap werd gezet met de oprichting van de Wijkcommissie (WCom) en met de participatie van de lokale verenigingen. Tijdens de eerste WCom van 04/10/2017 werden de leden (bewoners, verenigingen en instellingen) gevraagd om te bepalen welke rol ze zouden kunnen vervullen in hun hoedanigheid van belangrijke actoren voor het DWC. Enkele bewoners en verenigingen organiseerden een bevraging over de buurt en de relaties binnen de wijk op belangrijke momenten in het proces (buurtvergadering, uitdeling van de enquêteformulieren en van de ideeënbus, peiling over de collectieve visie, enz.) en maakten de informatie over aan de studiebureaus en de gemeente.

" - MAGRITTE, DE SCHILDER?
- TJA, KEN JIJ
EEN ANDERE...? "

JONGEREN BIJ EEN WIJKS WANDELING

Ten slotte trokken we tijdens de hele duur van de studiefase de straat op om de bewoners en gebruikers van de wijk uit te nodigen voor de evenementen van het participatieproces (stedelijke workshops en verkenningswandelingen), hen te informeren over de voortgang van de studie en de enquêteformulieren in te vullen en de ideeënbusen te voeden door voorbijgangers aan te spreken

De belangrijkste ontmoetingsdagen (2017) waren:

- 28/08 Straatinterviews op de Jaarmarkt van Jette
- 06/09 Algemene vergadering 01
- 09/09 Aanwezigheid op het StrEATfest van het GC Essegheem
- 13/09 Jongerenworkshop met L'Abordage vzw
- 15/09 Deelname aan het platform "Beter samenleven"
- 17/09 Aanwezigheid tijdens autoloze zondag
- 18/09 Collectieve workshop "Mijn ideale wijk"
- 22/09 Werkgroep Nederlandstalige verenigingen (VGC)
- 24/09 Verkenningswandeling en workshop Map-it
- 04/10 Wijkcommissie 01
- 10/12 Verkenningswandeling rond het thema 'Water' met BrusSeau

* "De Jetse Haard" is, aan het einde van de uitvoering van het basisdossier, met zijn tegenhanger "De Villa's van Ganshoren" samengevoegd tot een gemeenschappelijke SISP met de naam "Lojega". De oude naam wordt nog steeds vermeld in dit diagnostische rapport.

AS 2 BILATERALE ONTMOETINGEN

Tijdens de hele diagnosefase van het DWC werden bilaterale ontmoetingen georganiseerd om beter vertrouwd te geraken met de perimeter. Tijdens deze ontmoetingen kwamen zowel de technische vragen aan bod (uitvoerbaarheid) als de actoren van het wijkleven en zowel de verenigingen van een verruimde perimeter als de overheidsactoren die tussenkomen in het onderzochte gebied werden erbij betrokken. Hierna volgt de (onvolledige) lijst van de betrokken actoren (opgelet: sommige actoren worden niet genoemd omdat ze pas tussenkomen na de diagnosefase):

- Verenigingen (of daarmee gelijkgestelde organisaties):

L'Abordage (PCS Essegheem) / Sources d'Harmonie / De Café des Mamans / Casablanca / Medisch Huis Essegheem / Sociaal Immobiliënkantoor Brussel (sector Jette) / Museumhuis René Magritte / De gemeentelijke scholen Jacques Brel en Vande Borne / Sint-Pieterscollege basisschool (Leopold-I) / Brede School Essegheem / Brusselse Koepel voor Autisme / Collectief Jules Lahaye / Feitelijke vereniging Stop Terminus: Begraafplaats van Jette / Wijkcomité Magritte / GC Essegheem / Eat - Taverne Ter Linden / Tonuso / Jetse Academie Muziek - Woord - Dans / Katal Simba Boxing / Jeugdhuis De Branding / Cultureel centrum van Jette L'Armillaire / Jam'in Jette / Samenlevingsopbouw Brussel / Yota ! JES / Kenniscentrum WWZ / Labolobo / Street Fusion / La Récré - ontmoetingsruimte / Vie Féminine - Vrouwen Jette / Garance / Cyclone A / Coeur Jettois / ...

- Andere actoren:

Actiris / bMA (bouwmeester) / BrusSEau Lab / Leefmilieu Brussel / Gemeente Jette / CLT Brussel / OCMW van Jette / Jetse Haard (nu LoJeGa) * / Infrabel / ONE / Perspective Brussels / Politie / Netwerk Wonen / Preventiedienst van Jette / BGHM / NMBS / MIVB / Stad Brussel (Cel DWC Bockstael) / VGC / ...

AS 3 ENQUÊTES

Tijdens een brede enquête werd meer informatie verzameld over het leven binnen de perimeter, op een meer individuele schaal dan tijdens de workshops. Onderwerpen die hierbij aan bod kwamen waren onder meer de tevredenheid over de huisvesting, de meest gefrequenteerde routes, de mobiliteit, enz.

De bewoners en gebruikers van de perimeter werden ook benaderd via workshops, de leden van de WCom, enkele verenigingen uit de wijk en een webplatform.

De gebruikers werden ondervraagd over de volgende thema's: huisvesting, mobiliteit, leefmilieu, leefomgeving, openbare ruimten, sociaal klimaat, voorzieningen, infrastructuur, handelszaken.

De enquête omvatte drie belangrijke elementen:

- 'huis-aan-huisbedeling': een instrument dat naar de bewoners toegaat en dus een ruimer publiek bereikt en hen uitnodigt om hun ambities voor de wijk te beschrijven.
- Persoonlijke enquêtes die rechtstreeks werden afgenomen in de scholen (vooral Jacques Brel), het medisch centrum, het Café des Mamans of de Jetse Haard.
- Een tweetalig online formulier (Google Forms)

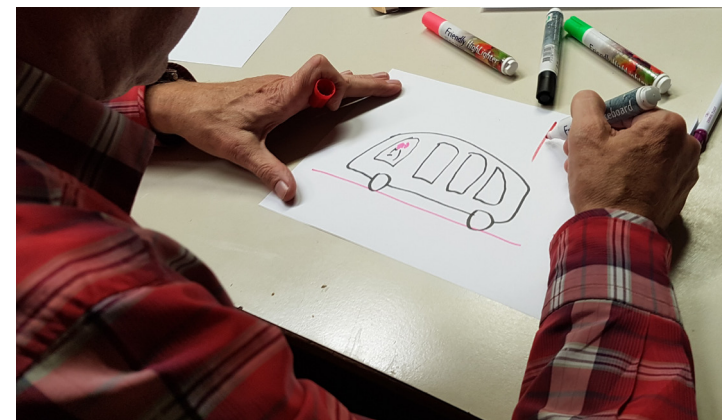
De vragenlijsten konden worden gedeponneerd op verschillende punten (in urnes) over de hele perimeter van het DWC: de Jetse Haard (Onthaal - blok 3), in het Medisch Centrum Essegheem en in het GC Essegheem.

In totaal werden een honderdtal formulieren verzameld waarvan 23 in elektronisch formaat.



De samenvatting van de vaststellingen tijdens dit coproductieproces vindt men in de verschillende hoofdstukken van deze diagnose, met name onder het punt "Participatieve input".

"BEDANKT IEDEREEN
VOOR JULLIE PARTICIPATIE"
STUDIEBUREAUS ÁRTER EN ECORES





Believe het meermalen te gebruiken hang
op te hangen in de berging en/of in de
kanten
Hartelijk dank

Inhoudsopgave

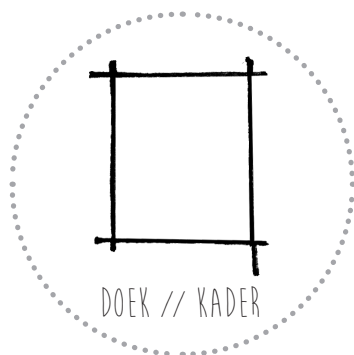
FASE 01 - DIAGNOSE

01. PLAATSBEPALING

- 01.1 Gebied van het DW Magritte
- 01.2 Eerste scanning van het landschap
- 01.3 Participatie input

02. WETTELIJK KADER

- 02.1 Van de RVOHR tot het Stadsvernieuingsgebied
- 02.2 Statistische sectoren en monitoring
- 02.3 Juridische situatie
- 02.4 Openbare eigendommen
- 02.5 Participatie input



03. ERFGOED

- 03.1 Geklasseerde gebouwen of gebouwen die voorkomen op de lijst van beschermde gebouwen (ag2)
- 03.2 Speciale bomen op de lijst van beschermde bomen (ag2)
- 03.3 Opmerkelijke bomen in de wetenschappelijke inventaris
- 03.4 Omgehakte of verdwenen opmerkelijke bomen
- 03.5 Site op de lijst van beschermde sites
- 03.6 Archeologische sites (uitbreidingszone van de site)
- 03.7 Inventaris van de industriële architectuur (AMA 1980-1982)
- 03.8 Gewestelijke inventaris van het architecturale erfgoed (2014-2016)
- 03.9 Urgentie-inventaris (Sint-lukasarchief 1993-1994)
- 03.10 Participatie input

04. GRONDINNAME

- 04.1 GBP
- 04.2 Analyse ter plaatse & participatie-input

05. HISTORIEK

- 05.1 Inleiding
- 05.2 Naar de oorsprong
- 05.3 De Middeleeuwen
- 05.4 Van Renaissance tot XIXde eeuw
- 05.5 Industriële periode
- 05.6 Van 1950 tot op heden
- 05.7 Participatie input

06. STADSVERNIEUWINGSACTIES

- 06.1 Wijkcontracten (WC) & Duurzame Wijkcontracten (DW)
- 06.2 Modelgebouwen (BATEX)
- 06.3 Duurzame burgerwijken
- 06.4 Stadsbeleid
- 06.5 Projecten op gewestelijke schaal
- 06.6 Projecten op gemeentelijke schaal
- 06.7 Andere privéprojecten
- 06.8 Participatie input



07. LEEFOMGEVING

- 07.1 Woord vooraf
- 07.2 Groene openbare ruimten
- 07.3 Overige openbare ruimten
- 07.4 Recreatie- en sportaanbod
(in de openbare ruimten)
- 07.5 Staat van de wegen en voetpaden
- 07.6 Privétuinen, schoolpleinen
en binnenplaatsen van huizenblokken
- 07.7 Lichtanalyse
- 07.8 Participatie input

08. MILIEU

- 08.1 Inleiding
- 08.2 Topografie, bodem en ondergrond (vervuiling)
- 08.3 Water
- 08.4 Fauna & flora
- 08.5 (Micro)-Klimaat, lucht, lawaai en trillingen
- 08.6 Materialenbeheer en recyclage-economie
- 08.7 Afvalbeheer
- 08.8 Duurzame voeding
- 08.9 Participatie input

09. MOBILITEIT

- 09.1 Inleiding
- 09.2 Hiërarchie en status van de wegen
- 09.3 Autoverkeersstromen
- 09.4 Actieve modi
- 09.5 Openbaar vervoer
- 09.6 Taxis, Collecto, car sharing en andere
- 09.7 Participatie input

10. BEVOLKING

- 10.1 Algemeen
- 10.2 Recente evolutie van de bevolking
- 10.3 Structuur per leeftijd
- 10.4 Grootte en typologie van de gezinnen
- 10.5 Inkomens van de bevolking
- 10.6 Nationaliteit
- 10.7 Migratie
- 10.8 Demografische previsions
- 10.9 Participatie input

11. HUISVESTING

- 11.1 Staat van gebouwen
- 11.2 Typologie van de woningen
- 11.3 Vraag en aanbod van sociale woningen
- 11.4 Vastgoedmarkt en veranderingen
- 11.5 Overige aandachtspunten
- 11.6 Participatie input

12. TEWERKSTELLING

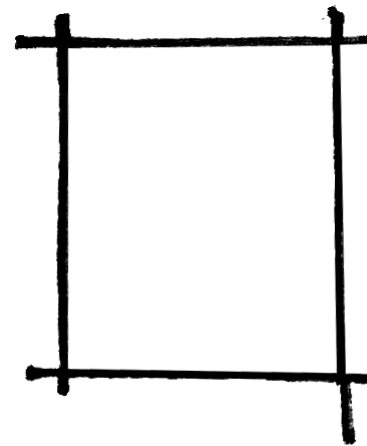
- 12.1 Algemeen
- 12.2 Structuur van de tewerkstelling
- 12.3 Werkloosheid
- 12.4 lokale initiatieven op het gebied van
tewerkstelling en aanwezigheid
van sociale economie projecten
- 12.5 Participatie input

13. SOCIO-ECONOMISCHE INFRASTRUCTUREN

- 13.1 Algemeen
- 13.2 Handelszaken
- 13.3 Kantoren
- 13.4 Bedrijven
- 13.5 Voorzieningen
- 13.6 Participatie input







DOEK // KADER



01

Plaatsbepaling

01 Plaatsbepaling

01.1 GEBIED VAN HET DW MAGRITTE

Het gebied van het Duurzaam Wijkcontract (DW) 'Magritte' ligt op een boogscheut van het historisch centrum van Jette en bestrijkt de hele Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH), opgesteld voor de gemeente Jette.

De ZSH, opgestart in 2014 na de opmaak van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, herdefinieert de omvang van het gebied dat in aanmerking komt voor stadsvernieuwingprogramma's, waarvan de DWC deel uitmaken, met name op basis van de statistische analyse van drie socio-economische criteria:

- de werkloosheidsgraad,
- het gemiddelde inkomen
- de dichtheid.

Op het grondgebied van de gemeente Jette is de ZSH vrij beperkt; ze bestrijkt enkel het grondplan van de statistische sector Essegem, die logischerwijze overeenkomt met het gebied voorgesteld voor het DWC Magritte. (zie kaart van volgend hoofdstuk "Wettelijk kader").

Dit laatste wordt dus gedefinieerd door de volgende structuren:

- Ten Noorden, de spoorweglijnen Brussel-Dendermonde en Brussel-Gent (tussen de stations van Jette en Bockstael)
- Ten Westen, de assen van de De Smet de Naeyerlaan en de Charles Woestelaan (inclusief het huizenblok Christalain)
- Ten Zuiden, de Leopold I-laan
- Ten Oosten, de gemeentegrens tussen Jette en de stad Brussel (kant Laken).

"'K HEB EEN GRENS
GETEKEND..."
BEWONER BIJ EEN ATELIER

01.2 EERSTE SCANNING VAN HET LANDSCHAP

In tegenstelling tot de gangbare methodologie om een studiegebied te definiëren uitgaande van een straal rond een centraal punt, brengt het gebied van het DWC Magritte eerder twee delen in verbinding, gelegen aan beide zijden van de as gevormd door de Jules Lahayestraat.

Bij een eerste scanning zou men een onderscheid kunnen zien tussen enerzijds:

- Ten Noorden beneden in de vallei, de site Essegem van de Jetse Haard (in ruime zin), in een eerder open geheel met tal van schaalbreuken tussen de woonblokken, de stille getuigen van het industriële verleden van het gebied en het dorpsuitzicht van de kleine Essegemstraat;
- en anderzijds, ten Zuidende huizenblokken gebouwd boven in de vallei, tussen de Lahayestraat en de Leopold I-sstraat (kamlijn van het Zuidelijke stroomgebied van de Molenbeek), vooral met een typologie van aaneengesloten ééngezinwoningen, sommige echte parels van de architectuur van toen. Alleen de as Essegem (straat en kleine straat) past in een kader van Noord-Zuid continuïteit, maar het verbindingspotentieel ervan wordt nog onderbenut.

De heel dicht bebouwde wijk heeft onmiskenbare stedenbouwkundige troeven (vb. dichtbij de historische centra van Jette en Laken, continuüm van parken en groene ruimtes als plaatsen om op adem te komen, een rijk en dynamisch verenigingsleven,...) maar hij lijdt duidelijk onder de opeenvolgende elementen die de twee bovengenoemde delen scheiden (geringe stedelijke integratie en omsloten site van de torens van de Jetse Haard, fysieke grens van de spoorweg, geringe transversale permeabiliteit van de assen Woeste en Leopold I).

De as Lahaye is het symbool van deze stedelijke tweedeling en vormt een materiële, sociale en mentale grens van het gebied; ze moet de hele stroom afkomstig van de Essegem site alleen dragen.

Deze kloof laat zich ook op gemeentelijk vlak voelen en zorgt voor de externe perceptie van een gebied dat is uitgesloten uit de gemeente, onvoldoende bekend, zelfs genegeerd of compleet vergeten. De spoorweg vormt namelijk een psychologische en ruimtelijke scheiding tussen het Noordelijke en Zuidelijke deel van de gemeente.



KAART 01 : Localisatie van de studiezone en perimeter
bron: cartografie Arter op basis van Urbis CIRB 2017 ©

Deze kloof laat zich ook op gemeentelijk vlak voelen en zorgt voor de externe perceptie van een gebied dat is uitgesloten uit de gemeente, onvoldoende bekend, zelfs genegeerd of compleet vergeten. De spoorweg vormt namelijk een psychologische en ruimtelijke scheiding tussen het Noordelijke en Zuidelijke deel van de gemeente.

Het studiegebied is vooral residentieel en grenst aan stedelijke omgevingen in volle verandering, zowel aan de kant van Jette (met name door de recente herwaardering van het Mercier- en Spiegelplein, het gloednieuwe Omnisportcentrum, nieuwe speelpleinen in het Koning Boudewijnpark (fasen I-II) en de heraanleg van de assen Woeste (beëindigd) en De Smet de Naeyer (bezig - MIVB), als aan de kant van Laken (ontwikkeling van de centra Bockstael en Tour & Taxis, stedelijk vernieuwingsprogramma van meerdere opeenvolgende DWC,...).

De wijk Magritte, tussen de twee, heeft een tragere ontwikkeling gekend en doorstaat de vergelijking met de buurgebieden geleidelijk moeilijker, wat het gevoel van verwaarloosd stuk van het Jetse weefsel versterkt.

Met andere woorden een echte gelegenheid om via het DWC Magritte een doordacht stadsvernieuwingsprogramma te ontwikkelen voor en vooral op de schaal van de wijk Essegheem.

 **ALLE KAARTEN VAN HET RAPPORT KUNNEN WORDEN GERAADPLEEGD IN DE BIJGEVOEGDE A3 ATLAS**



01.3 PARTICIPATIE-INPUT - GEVOELIGE KAARTEN

Het participatieproces bevestigt deze eerste vaststellingen van de Noord-Zuid scheiding en omsluiting. Workshops rond de mentale kaart van het gebied (via het DWC) en van de gemeente (via het subjectieve geografiewerk en de verschillende culturele centra) tonen goed hoe het gebied als uitgesloten en omsloten wordt ervaren. Uit hetzelfde werk dat gebeurde rond het centrum Bockstael blijkt het gebied van het DWC ook als een begrenzing in de definitie van een gewoonde wijk.

Voor veel bewoners en gebruikers van buiten het gebied eindigt de voorstelling van hun wijk, en ruimer van hun gemeentelijk grondgebied (Jette of Stad Brussel), ter hoogte van het gebied van het DWC Magritte; sommige inwoners van Jette denken zelfs dat het in Laken ligt. De assen Woeste en De Smet de Naeyer (traject van tram 19) lijken dus een mentale en ruimtelijke grens te vormen in de voorstelling van het gebied, met name als het einde van de buitengewone reeks groene ruimtes in de gemeente.

Buiten de parken en hun voorzieningen zijn de twee grote pleinen Cardinal Mercier en Reine-Astrid, 'Cardi' en 'Spiegel' genoemd, echt centraliserende polen van de gemeente Jette

Door hun nabijheid is het DWC zeker niet geïsoleerd, maar wel omsloten door het overwicht van de vele ervaren grenzen. Dit verschil tussen isolement en omsluiting is een sleutelement voor het begrip en de analyse van het studiegebied.

Het is bizar op te merken hoe het voor de bewoners naast het gebied van het DWC beduidend moeilijker is om referentiepunten te herkennen binnen het gebied. Komen meestal terug: het Nederlandstalig cultureel centrum (GC Essegem) voor sommigen geassocieerd met de Vlaamse wijk (zonder meer motivering) of het Huis Magritte (zonder het daarom te kunnen lokaliseren). Wat de site van de Jetse Haard betreft, zijn er heel (te) weinig mensen die er zich eens hebben 'gewaagd' (sic!).

Binnen het gebied zijn de vaststellingen meer genuanceerd en is de

herkenning van referentiepunten logischerwijze meer evident. De bewoners zijn meestal gehecht aan hun wijk, ze erkennen er een zekere vorm van solidariteit en hulp en ze zeggen vaak (niet allemaal) dat ze er willen blijven op lange termijn.

Toch is er een duidelijke kloof merkbaar tussen hoog ('de bobo's') en laag ('de socio's'), ook al is deze visie uiterst beperkend en simplistisch.

Er is echter een ware consensus over het gebrek aan vermenging tussen de mensen aan beide zijden van de as Lahaye, op het vlak van activiteiten, ontmoetingen, contacten,... er is een gevoel van scheiding van de groepen, met name veroorzaakt door niet-adequate infrastructuur van de openbare ruimtes en de mobiliteit.

De houding van openheid aan elke kant is ook verschillend naargelang van het geval: sommigen in de minderheid stellen er zich in, terwijl de meerderheid deze kloof betreurt.

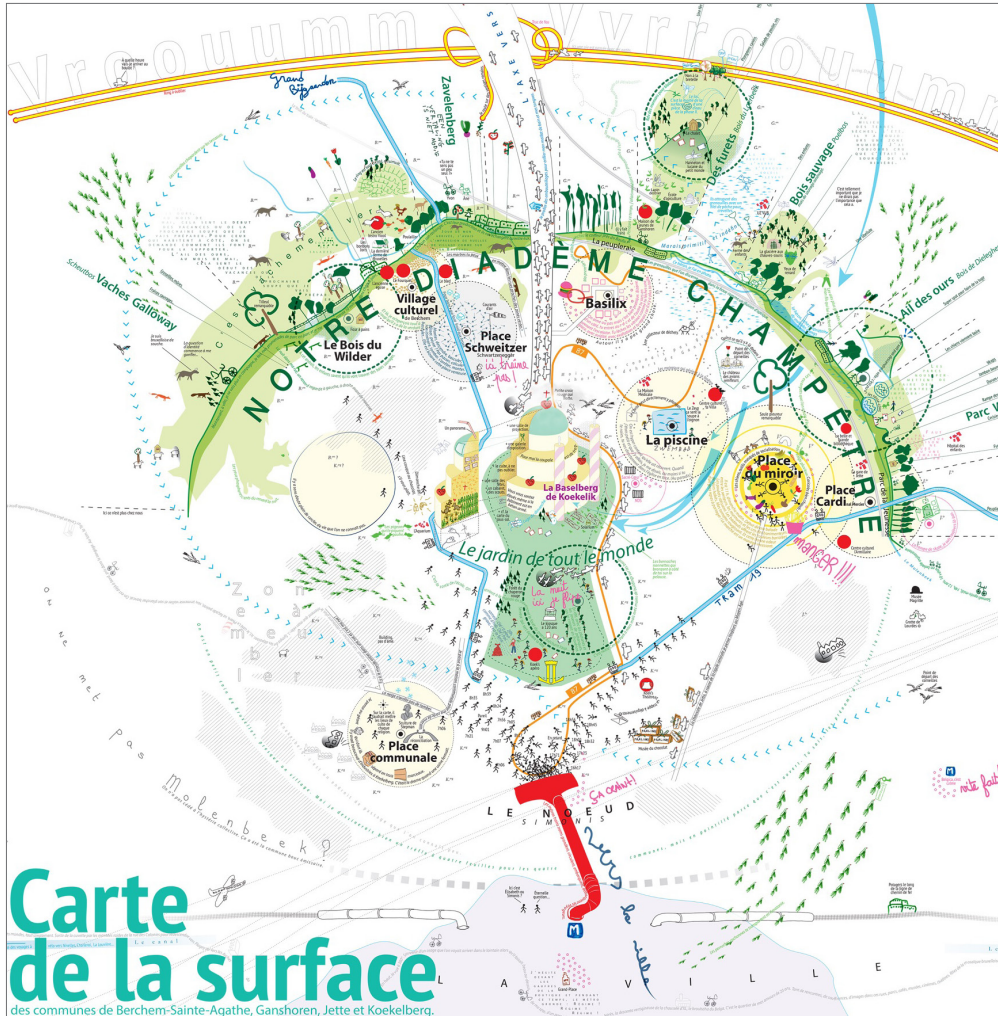
Het is tot slot interessant vast te stellen dat de omsluiting van de Essegem site van de Jetse Haard bij de inwoners ook een ambivalente gehechtheid teweegbrengt tussen Mercier (historisch centrum van Jette) en Bockstael (historisch centrum van Laken).

Hoewel de redenen van de fysieke (of ruimtelijke) omsluiting duidelijk blijken bij de analyse van de vele stedelijke breuken, zijn de redenen van de psychologische en sociale omsluiting moeilijker te objectiveren (perceptie van een stedelijke tweedeling, sociale ongelijkheden, schaalbreuken, gevoel van verwaarlozing,...).

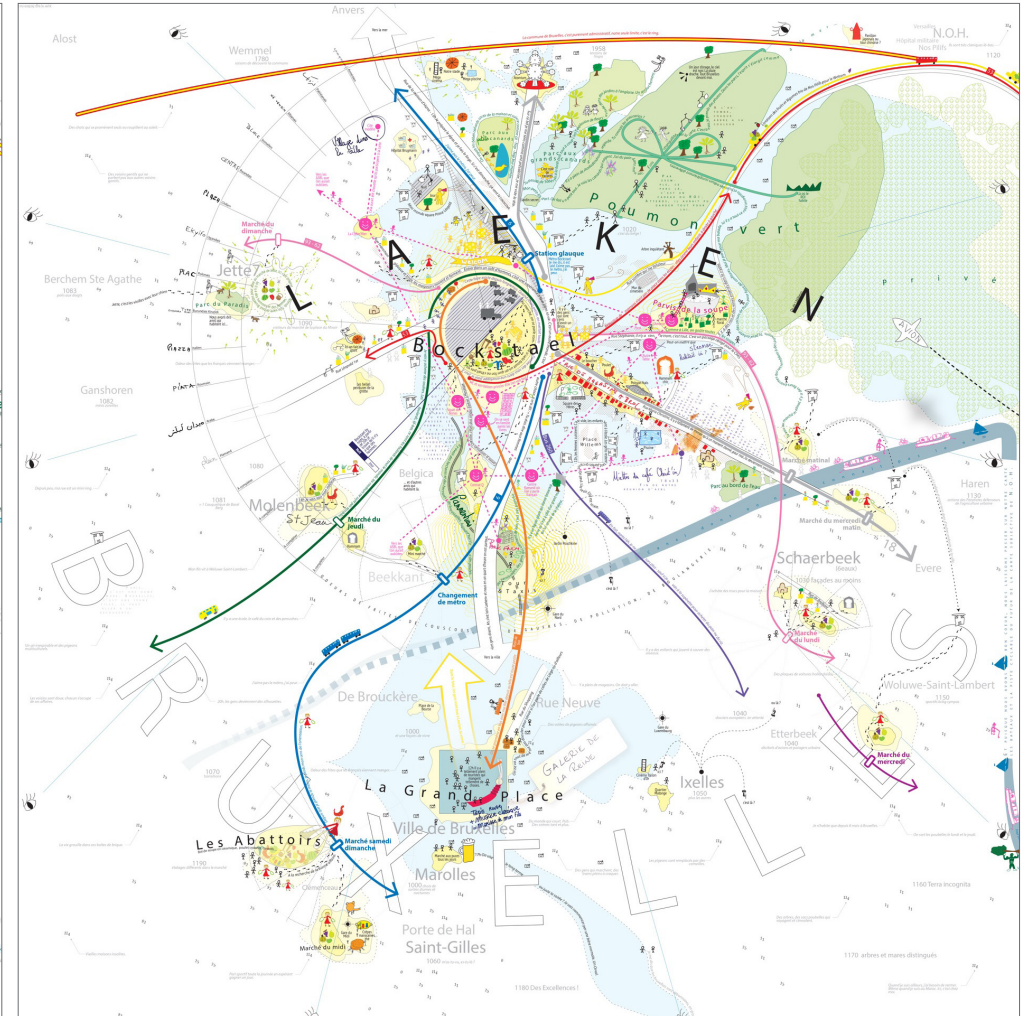
Door de participatie-input telkens toe te voegen aan elk hoofdstuk, probeert de diagnose deze redenen te achterhalen voor de opmaak van een uitvoeringsprogramma, zowel materieel als socio-economisch, dat effectief beantwoordt aan de prioriteiten van het gebied. De fysieke ontsluiting lost namelijk maar een deel van de problemen op.

"AH, T'IS OOK
JETTE DAAR...?"

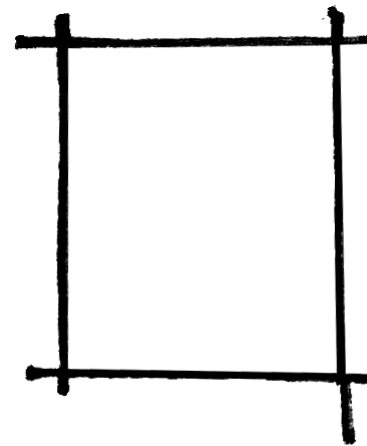
STRAAT-INTERVIEW / JAARMARKT



MENTALE LANDKAART VAN GEMEENTEN SINT-AGATHA-BERCHEM, GANSHOREN, JETTE EN KOEKELBERG
bron: Géographie Subjective / CIFAS ©







DOEK // KADER



02

Wettelijk kader

02 Wettelijk kader

02.1 VAN DE RVOHR TOT HET STADSVERNIEUWINGSGEBIED

De Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van de Huisvesting en de Renovatie (RVOHR), gedefinieerd in 2002, bundelde de wijken betrokken bij de stadsvernieuwingsprogramma's, gesubsidieerde werkzaamheden of een verhoging van de vermindering van de registratierechten. De socio-economische context van de hoofdstad is in vijftien jaar tijd enorm veranderd.

Bij de opmaak van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling werd de afbakening van de RVOHR bijgevolg volledig herzien en ontstond het **Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH)**. Dit nieuwe gebied op de schaal van het Gewest werd bepaald op basis van de analyse van het werkloosheidspercentage, het gemiddelde inkomen en de dichtheid van de wijken, gekoppeld aan onderzoeken op het terrein voor de inventaris van de staat van gebouwen.

Volgens de Ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering van 06 oktober 2016 en de uitvoering ervan door het besluit van 10 november 2016, zijn de gebieden die in aanmerking komen voor de Duurzame Wijkcontracten strikt inbegrepen in de SVG.

Zoals uitgelegd in het eerste hoofdstuk is het geval van het DWC duidelijk, door het exclusieve gedeelte van de SZH op het gebied van de gemeente Jette en dat dus overeenkomst met het gebied van het huidige DWC.

Ter informatie, dit gebied was destijds niet opgenomen in de RVOHR.

02.2 STATISTISCHE SECTOREN EN MONITORING

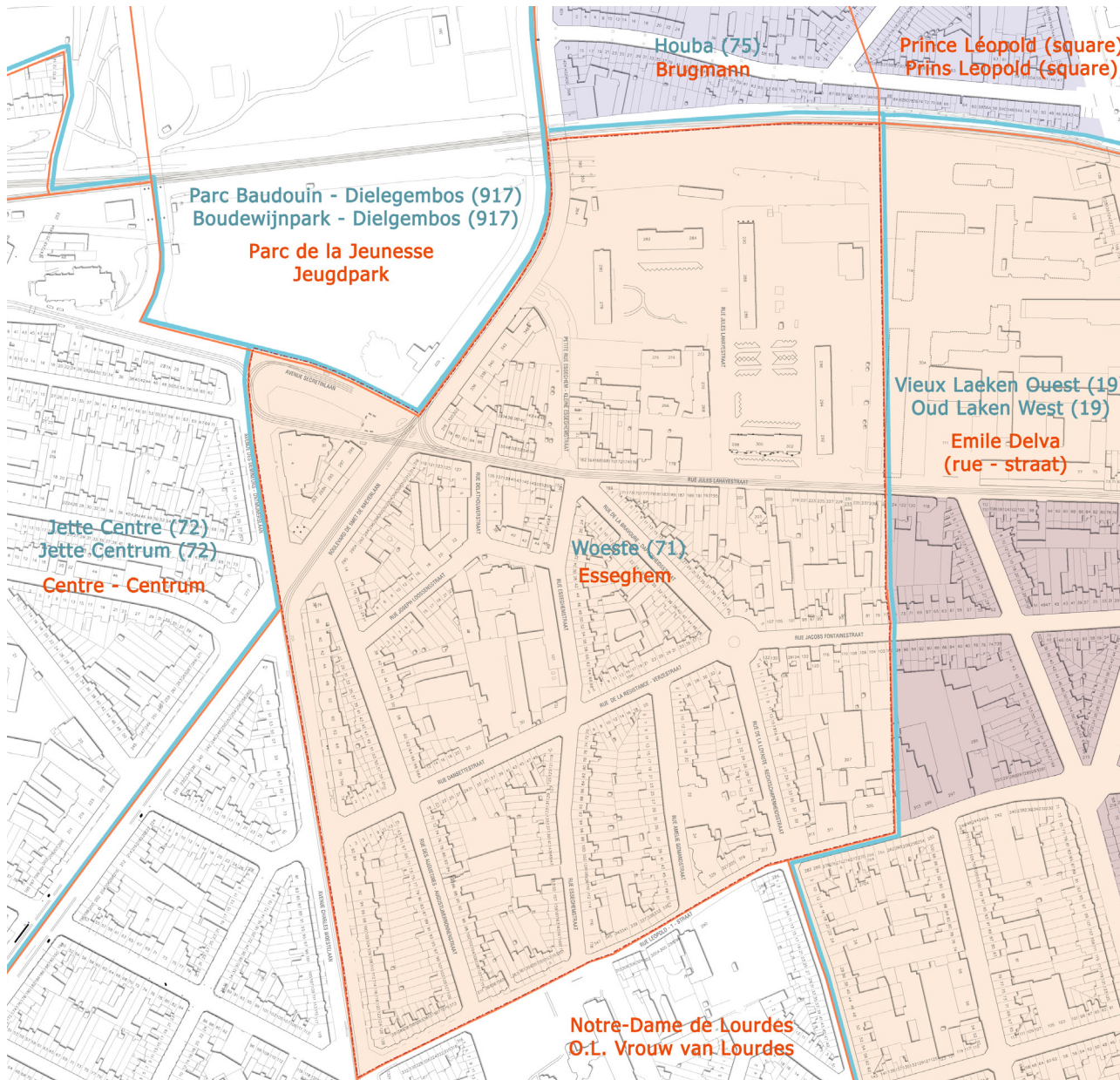
Het gebied van het DWC Magritte komt precies overeen met de statistische sector Essegheem op het grondgebied van de gemeente Jette, zoals gedefinieerd door het Nationaal Instituut voor de Statistiek (**Essegheem_21010A01- met een oppervlakte van ongeveer 0,25km²**). De statistische gegevens van deze sector krijgen dus de voorkeur voor de analyse van het gebied.

Aangezien de beschikbare gegevens voor de statistische sectoren voor meerdere indicatoren beperkt zijn tot die van de telling van 2001 en de Census van 2011, doet de diagnose echter ook een beroep op meer recente gegevens afkomstig van de Wijkenmonitoring en het BISA. Voor de monitoring verwijst het begrip wijk naar de wijk Woeste (**code: 71 - met een oppervlakte van 1,03km²**) die het hele gebied omvat.

Op macroscopische schaal worden de naburige statistische sectoren en wijken ook onderzocht. De geografische verdeling wordt getoond op de kaart hierna. Het is interessant vast te stellen dat de spoorweg een administratieve grens vormt in de afbakening van het hele grondgebied Jette, zowel op het niveau van de statistische sectoren als van de wijken, met uitzondering van één sector 'Jeugdparc', waar de spoorweglijn door loopt.

"IN FEITE
DE "MAGRITTE" WIJK,
HET BESTAAT NIET?"

OPMERKING BIJ DE EERSTE WIJKCOMMISSIE



02.3 JURIDISCHE SITUATIE

02.3.1 GPDO & Richtplan stadsvernieuwing

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame ontwikkeling (GPDO) bundelt een waaier projecten rond thema's leefomgeving, huisvesting, mobiliteit en de economie voor Brussel tegen 2025 en 2040. Het Gewest kent sinds een tiental jaren namelijk een sterke demografische stijging. Het moet de bevolking dus een adequaat aanbod bieden op het vlak van huisvesting, tewerkstelling, vorming, vrije tijd, openbare ruimtes en mobiliteit, en de uitdagingen van een betere sociale, economische en culturele mix aangaan.

In dat verband heeft een bepaald aantal gewestelijke maatregelen rechtstreeks betrekking op het gebied van het DWC Magritte; sommige daarvan werden opgestart in het Richtplan en vermeld in het GPDO:

Groenzone

Het studiegebied bevindt zich aan de Noordelijke grens van de gewestelijke groenzone.

"In dit centrale en dichte deel van Brussel is er een aanzienlijk tekort aan groene openbare en privéruimtes, terwijl de bevolkingsdichtheid hoog is, wat de sociale en milieunood aan groene ruimtes bijzonder kritiek maakt. Het is dus nodig om zoveel mogelijk nieuwe groene ruimtes te creëren, met name door de opwaardering van residentiële ruimtes, binnenterreinen van huizenblokken, daken, gevels,... waarin de creatie van nieuwe openbare parken zal gebeuren bij de herordering van grote strategische zones (Tour et Taxis, Ninoofsepoort, Tivoli,...), wat ook voordelig zal zijn voor de naburige wijken."

Te creëren GFR

'Het is gepland een studie op te starten over het optimale net van het metronetwerk tegen 2040 met name voor wat betreft een Metrolijn West gaande van het station Weststation naar Jette en Laken in het Noorden en naar Westland Shopping in het Zuiden'. Ter hoogte van het gebied van het DWC Magritte volgt het traject dat van de De Smet de Naeyerlaan. Wat het tramnetwerk betreft is Jette enkel betrokken bij de nieuwe tramlijn 9, die Simonis verbindt met de site van het UZ Brussel. De locatie van het tramnetwerk zoals het bestaande op het gebied van het DWC Magritte wordt bevestigd door de gewestelijke plannen, hoewel het in opspraak komt binnen de wijk (zie hoofdstuk verderop over 'Stadsvernieuwing').

Bestudeerde Metrolijn (2040) - Metro West

"Het is gepland een studie op te starten over het optimale net van het metronetwerk tegen 2040 met name voor wat betreft een Metrolijn West gaande van het station Weststation naar Jette en Laken in het Noorden en naar Westland Shopping in het Zuiden".

Ter hoogte van het gebied van het DWC Magritte volgt het traject dat van de De Smet de Naeyerlaan. Wat het tramnetwerk betreft is Jette enkel betrokken bij de nieuwe tramlijn 9, die Simonis verbindt met de site van het UZ Brussel. De locatie van het tramnetwerk zoals het bestaande op het gebied van het DWC Magritte wordt bevestigd door de gewestelijke plannen, hoewel het in opspraak komt binnen de wijk (zie hoofdstuk verderop over 'Stadsvernieuwing').

De iconische torens

'De iconische torens (of van gewestelijke omvang) vormen een breuk met de gemiddelde volumes en bepalen de skyline van de grootstad. De alleenstaande torens, die de kamlijnen of de valleien aflijnen, staan op 5 assen'.

Een van de 5 assen bestrijkt het traject van de De Smet de Naeyerlaan.

Groene en blauwe netwerken

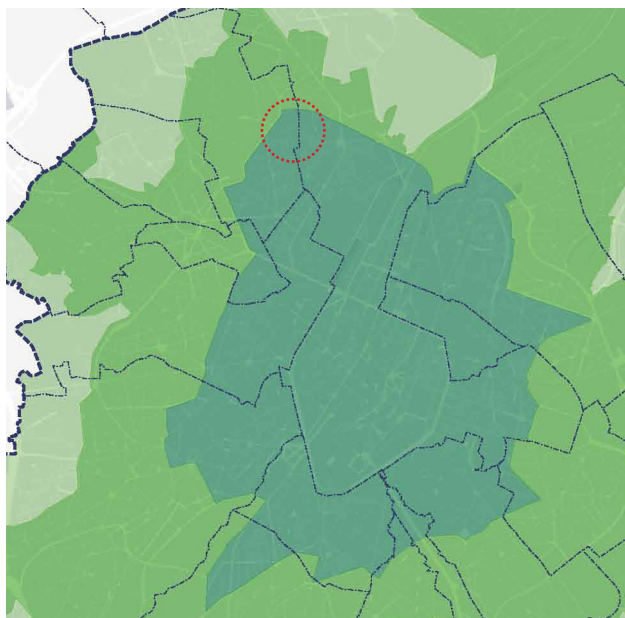
Op gewestelijke schaal voorziet het GPDO een uitbreiding van het groene netwerk via de Esseghe site van de Jetse Haard (die het Jeugdperk en de Groene Wandeling verbindt met park L28 via de ingang langs het metrostation Pannenhuis). De kaart van het Blauwe netwerk bepaalt het gebied als een prioritaire zone voor de herverbinding van de rivieren en het deel van de Molenbeek ten Noorden van het studiegebied als prioritaire waterloop voor de blootlegging (reeds ruimschoots opgestart in de drie fasen van het Koning Boudewijnpark).

FietsGEN

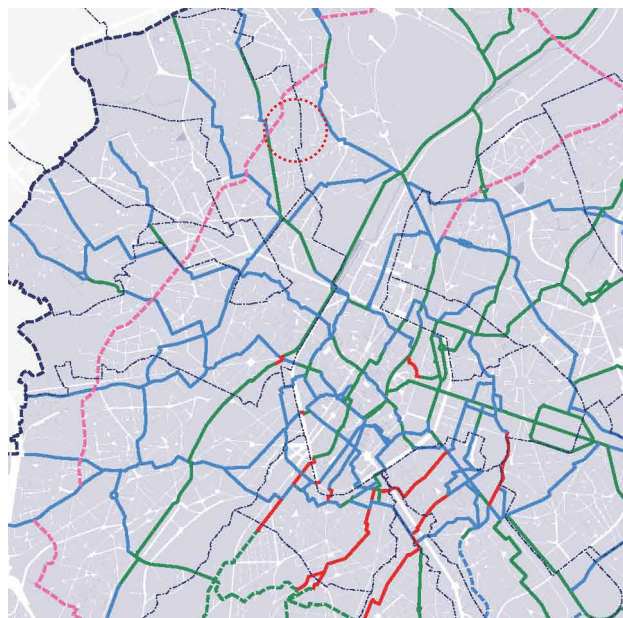
Het traject van het FietsGEN volgt dat van de spoorweg tussen de stations van Jette en Bockstael. **De achterkant van de Esseghe site blijkt dus een ideale ruimte voor de integratie van het milieuvriendelijke mobiliteitsnetwerk gekoppeld aan de uitgestrektheid van het ecologische netwerk.**

"DE FIETS-GEN
ZOU MISSCHIEN VLUGGER
DAN DE TRAIN-GEN"

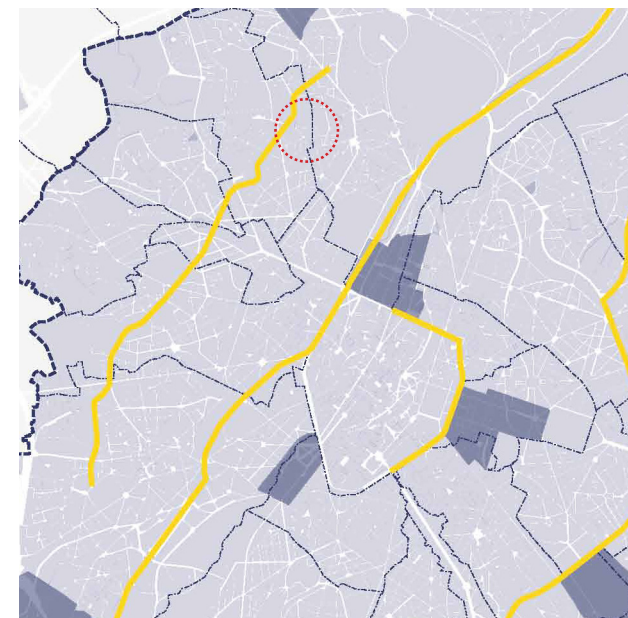
OPMERKING VAN EEN MOEDER BIJ EEN ATELIER



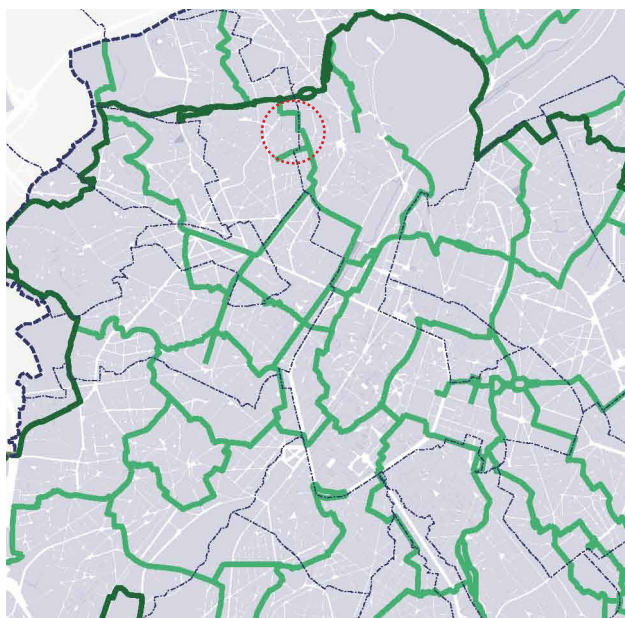
GPDO - Groenzone / bron: cartografie GPDO 2016 ©



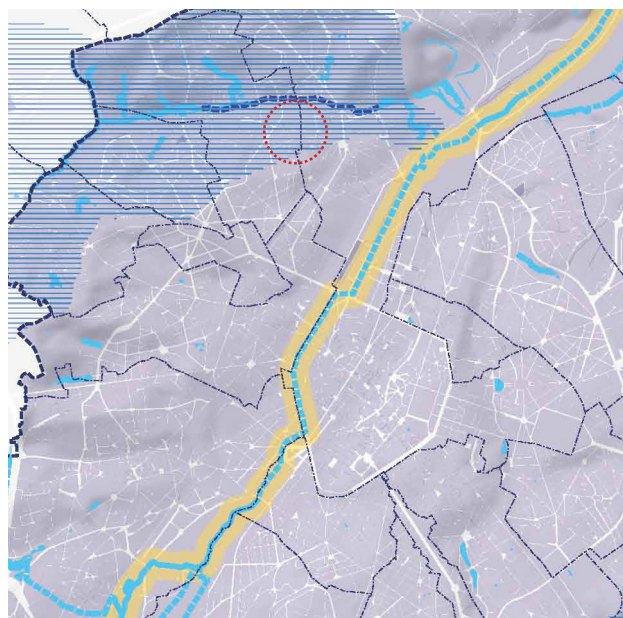
GPDO - GFR / bron: cartografie GPDO 2016 ©



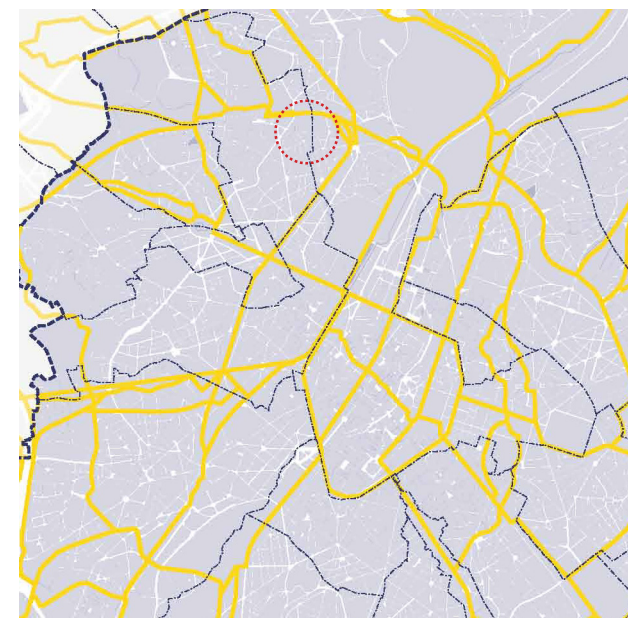
GPDO - Iconische torens / bron: cartografie GPDO 2016 ©



GPDO - Groene netwerk / bron: cartografie GPDO 2016 ©



GPDO - Blauwe netwerk / bron: cartografie GPDO 2016 ©



GPDO - FietsGEN / bron: cartografie GPDO 2016 ©

02.3.3 GBP

De kaart hiertegenover toont dat er geen enkel Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) van toepassing geheel of gedeeltelijk in het gebied van het DWC Magritte valt. Het GBP 7.02 'Centrumwijk' waarvan het gebied meermaals werd herzien, omvatte nochtans het huizenblok Secrétin – Ontmijners – De Smet de Naeyer.

Dit deel van het GBP werd echter afgeschaft in 2002 en is nu niet meer van toepassing

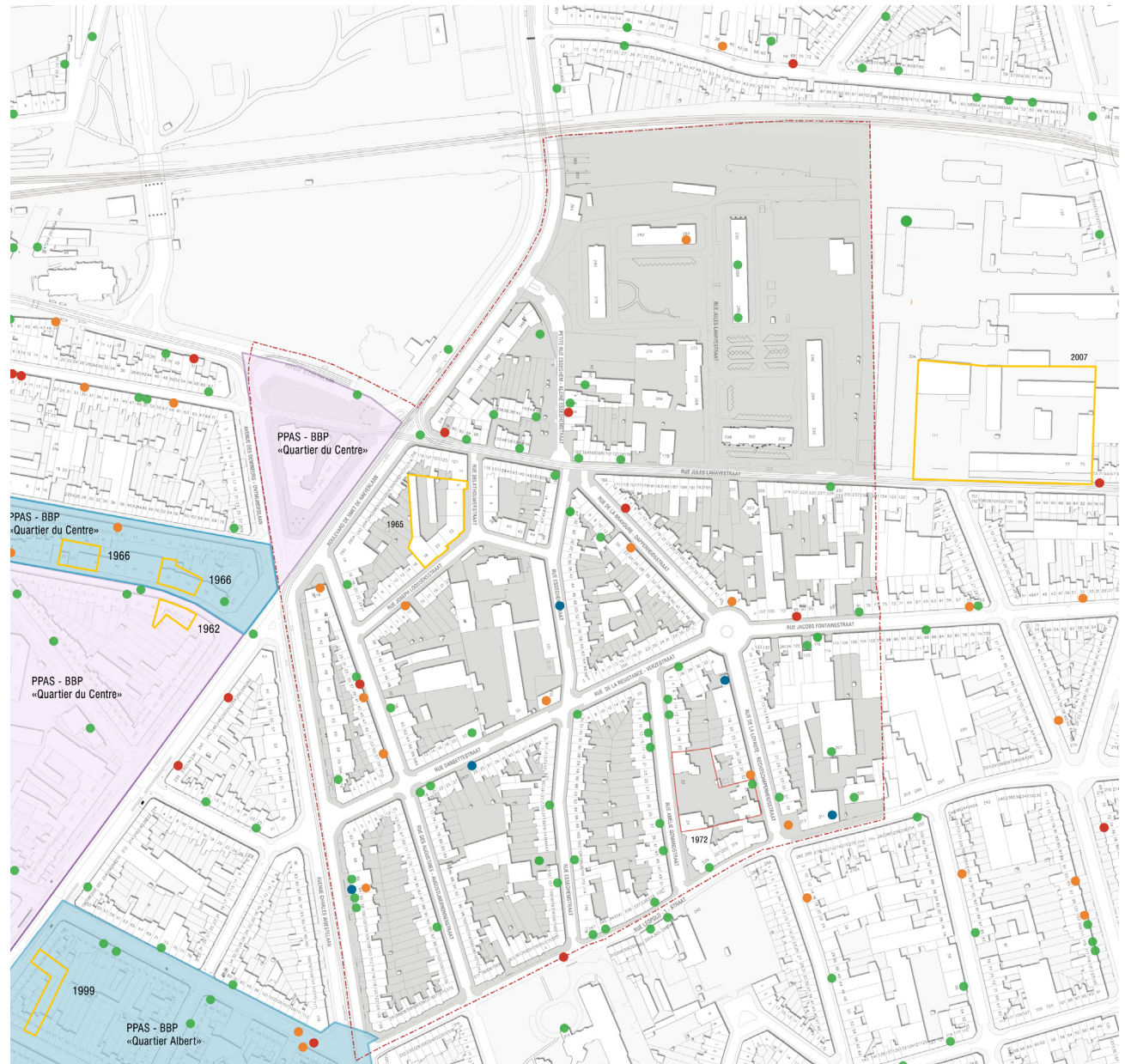
02.3.4 Verkavelingen

Wat de verkavelingen betreft, werd er maar één vergunning afgeleverd in 1965 (M. J. Danlée) voor de vorming van 9 loten op de hoek van de Loossensstraat en de Delathouwerstraat.

In 1972 werd ook een verkavelingsvergunning toegekend ter hoogte van de Amélie Gomandstraat (Paters Oblaten vzw), maar er werd nooit gevolg aan gegeven binnen de vervaltermijn van het document. Op die specifieke plaats staat tegenwoordig het wooncomplex dat de Gomandstraat en de Rechtschapenheidsstraat verbindt

Aan de Oostelijke grens, op het grondgebied van de Stad Brussel, kreeg een recenter verkavelingsplan een vergunning in 2007 voor de vorming van 34 woningloten Steyfsstraat (Urbinvest).

Tot slot is er het toekomstige project 'Hippodroom' op het vroegere braakliggende Fourcroy, dat uitvoeriger zal worden besproken in het hoofdstuk over de stedelijke evolutie van het gebied.



KAART 04: Perimeter van de BBP en recente vergunningen

bron: cartografie Arter op basis van Urbis CIRB, platform BRUGIS & urbanisme.brussels 2017 ©

02.3.5 Strategische zones – SVC – FEDER fonds – Stadsbeleid

Op het vlak van andere programma's inzake stedelijke herwaardering, geniet het gebied noch strategische ontwikkelingszones, noch gebieden voor Stadsvernieuwingscontracten (noteer echter wel het SVC Vergote - Wijk Maritiem, lopende, maar verderaf ter hoogte van Tour & Taxis), noch Europese fondsen van het type FEDER, maar wel een herinrichtingsproject van de openbare ruimte in het kader van het programma Stadsbeleid, geërfd van de federale bij overhevelingen rond de zesde staatshervorming en omgevormd tot een gewestelijke bevoegdheid, in verband met ruimtelijke ordening en ontwikkeling van de wijken.

De doelstellingen van het programma Stadsbeleid zijn onder meer:

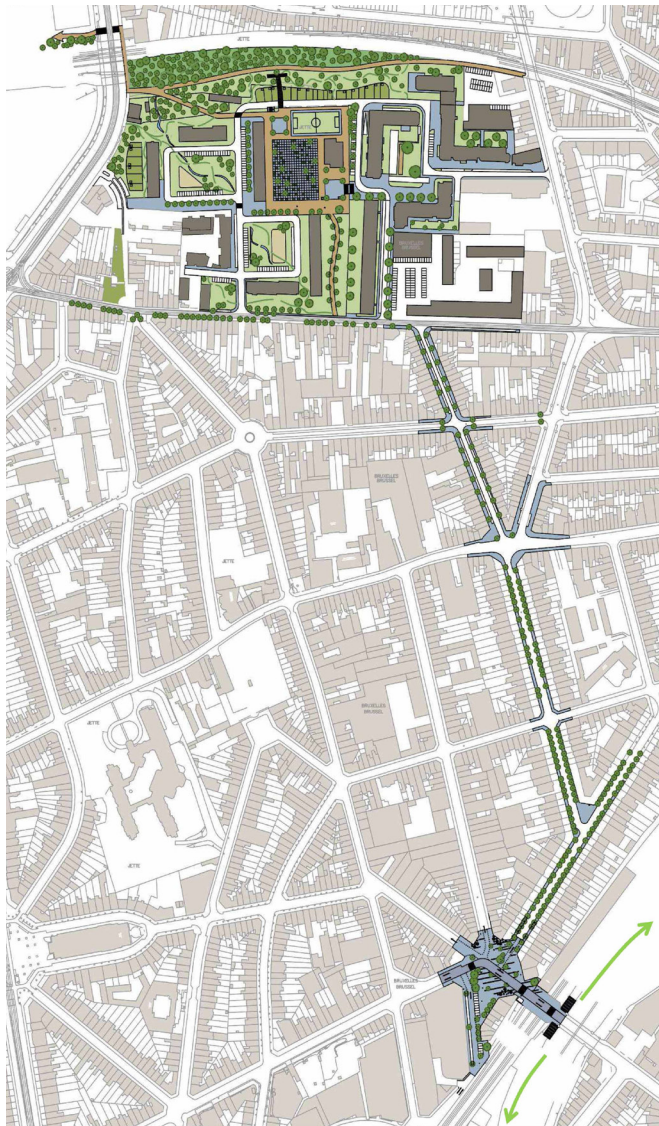
- de ontwikkeling en de levenskwaliteit in de wijken door de inrichting van openbare ruimtes als pijler voor sociale contacten en culturele uitwisselingen
- de oprichting en inrichting van openbare woningen bestemd voor specifieke doelgroepen - in het bijzonder bejaarden, mensen met een beperking, mensen in nood, studenten
- de ontwikkeling van openbare sport- en culturele voorzieningen
- de acties die het leven in de wijken en het samenleven bevorderen
- de strijd tegen armoede
- de acties voor socio-professionele integratie en de strijd tegen de sociale en ruimtelijke tweedeling van de wijken

In dit verband (doelstelling 1) wordt de heraanleg van het rondpunt Pannenhuis in het gebied van het DWC Magritte gesubsidieerd door dit programma (project uitvoeriger besproken in het hoofdstuk Stadsvernieuwing).

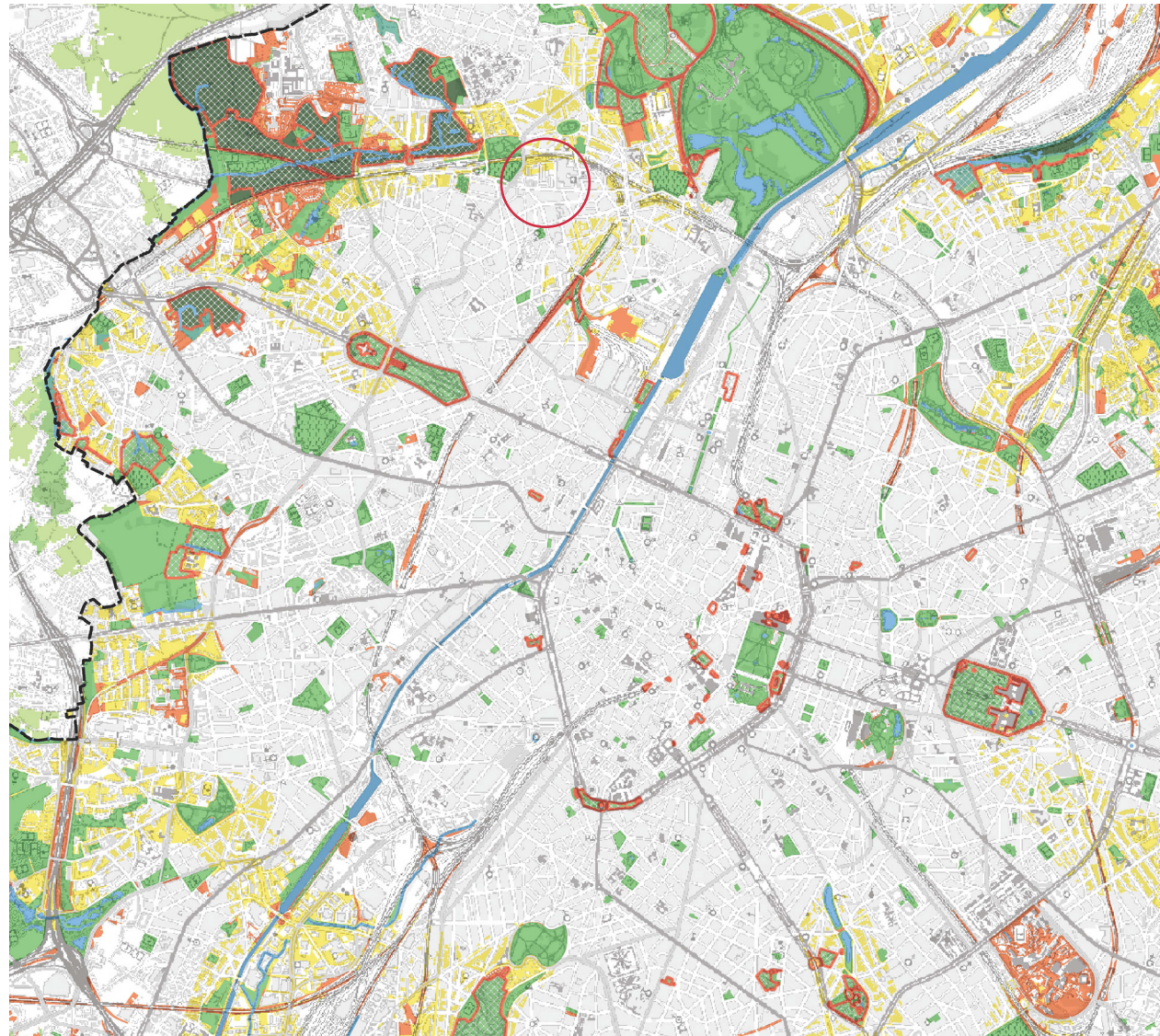
02.3.6 Groene & Blauwe netwerken - Natuurplan

Wat de specifieke gewestelijke beleidslijnen betreft zoals de groene en blauwe netwerken of het Natuurplan, is er een reeks aanwijzingen of voorschriften voor het uitgebreide studiegebied van het DWC Magritte:

- Het speelplein van de Jetse Haard is opgenomen als een schakel in de gewestelijke ontwikkeling van een duurzame strategie om groene ruimtes en recreatiezones te voorzien voor het publiek (Maatregel 1 van het Natuurplan).
- De terreinen van de Jetse Haard en die gelegen aan de spoorweg en de kleine Esseghestraat zijn opgenomen in de verbindingszones zonder ontwikkelingsstatus (in geel op de kaart). Deze zones zijn opgericht om een bescherming en adequaat beheer van sites met een grote biologische waarde te garanderen en om de realisatie van het ecologisch netwerk te waarborgen (Maatregel 5 van het Natuurplan).
- De huidige definitie van de spoorweg als ecologische barrière voor de fauna om de transportinfrastructuur over te steken (Maatregel 17 van het Natuurplan).
- Het Noordelijke, lager gelegen deel van het gebied, is opgenomen als vochtig sub-gebied op de kaart van bijzondere ecologische zones. Net ten noorden van het gebied passeert de collector van de Molenbeek; zijn potentieel om de zuivere waterstromen van het gebied weer te verbinden moet worden beschouwd, alsook het beheer van de bestaande overstromingsgevaaren.



GROENE NETWERK - GPDO: Studie - netwerk Jetse Haard (2014)
bron: Leefmilieu Brussel - AGORA - Groene netwerk GPDO fase 2 ©



KAART GROENE NETWERK / NATUURPLAN (2015)
bron: Leefmilieu Brussel / CIRB - CIBG ©

02.3.7 Speelnetwerk

Op het vlak van speelnetwerk brengt Leefmilieu Brussel, via haar studies voor de herschikking van speelpleinen en *“Spel in de stad”*, de zones aan het licht met een gebrek aan speelpleinen en recreatieve sportruimtes van het type agoraspace en skatepark.

Het blijkt dat de Woeste-wijk een prioritaire zone vormt voor de oprichting van nieuwe speelinfrastructuur, gezien de dichtheid van de wijk (in het bijzonder van kinderen) en van het aantal aanwezige infrastructuur.

Op het vlak van de bouw van speelpleinen is het gebied een zone met prioriteit 2 met een doelstelling van 5 nieuwe infrastructuur te realiseren in de wijk Woeste.

De vaststelling is nog meer frappant voor wat betreft agoraspace en skateparken; hiervoor ligt het gebied in een zone met prioriteit 1 met een doelstelling van 3 nieuwe realisaties.

02.3.8 Overige gewestelijke beleidslijnen

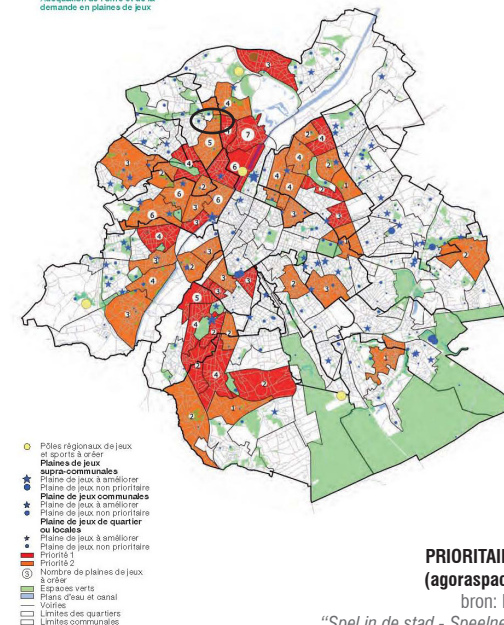
Zoals vermeld in het kandidatuurdossier kwam de wijk niettemin aan bod in verschillende projecten in het kader van gewestelijke plannen, waaronder de zware verbouwing van de vroegere stroopfabriek Wayland (J. Lahayestraat 178) tot een complex van 16 gemeentewoningen (subsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest) en de bouw van 65 nieuwe woningen op de Essegheem site van de Jetse Haard (in het kader van het Huisvestingsplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest).



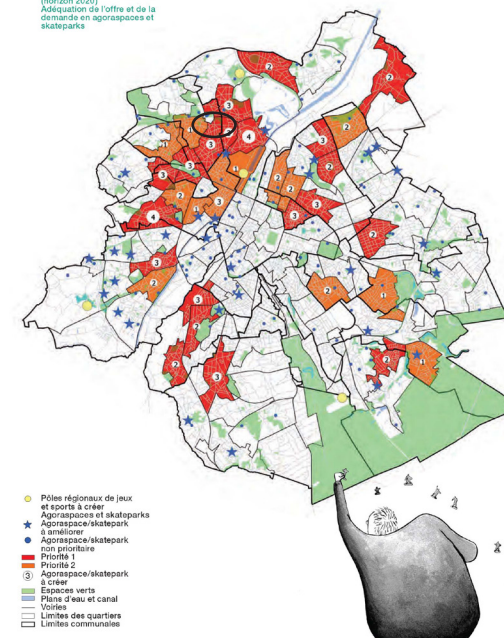
Renovatie van de vroegere stroopfabriek Wayland en gemeentelijke woningen

bron: fotografie ÁRTER ©

↓ Zones d'intervention prioritaires (plans de jeux) (horizon 2020)
Adequation de l'offre et de la demande en plans de jeux



↓ Zones d'intervention prioritaires (agoraspace et skateparks) (horizon 2020)
Adequation de l'offre et de la demande en agoraspace et skateparks



02.4 OPENBARE EIGENDOMMEN

Het overzicht van openbare eigendommen is belangrijk in het kader van een DWC: het laat toe potentiële percelen voor de planning te bepalen waarvoor het verkrijgen van een zakelijk recht op het betreffende terrein soms eenvoudiger lijkt dan wanneer er privé-eigenaars bij betrokken zijn.

Binnen het strikte gebied zijn er verschillende openbare spelers (zie kaart hiernaast):

- de Gemeente Jette
- de Jetse Haard (SISP)
- Infrabel
- de MIVB
- de NMBS
- Elia Asset

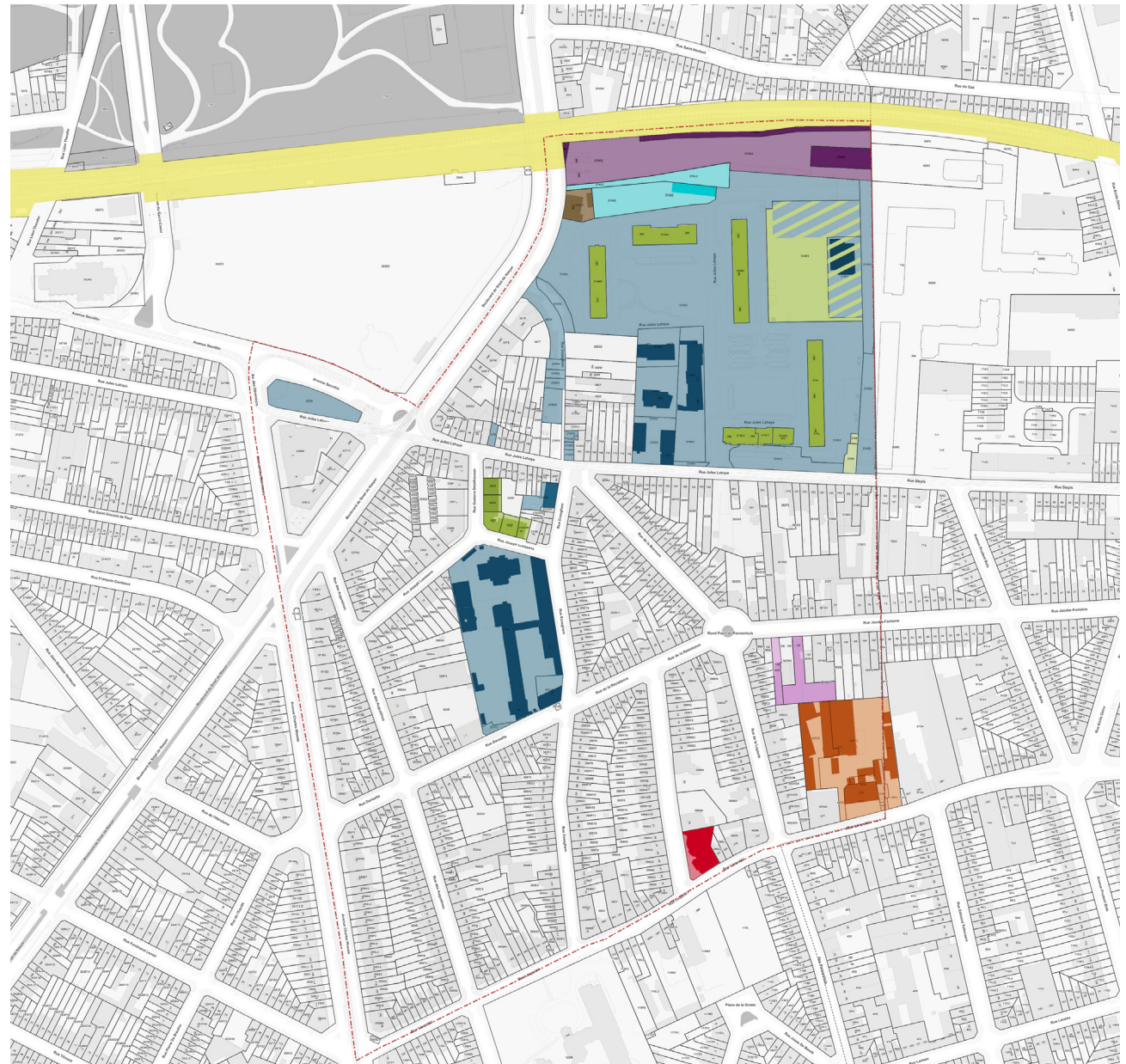
evenals andere operatoren zoals :

- de Syrische gemeenschap
- de vrije lagere schoolgebouwen van het Sint-Pieterscollege en van de school OLV van Lourdes.
- de VGC (Cultuurcentrum GC Essegem)

Het is interessant vast te stellen dat er veel spelers zijn op de Essegem site, vooral achteraan de Jetse Haard, aan de grens met de spoorweg en de De Smet de Naeyerlaan.

Hetzelfde geldt voor de kleine Essegemstraat en de kleine impasse gelegen tussen de Jules Lahayestraat (78) en de kleine Essegemstraat, met openbaar verkeer op een mix van gemeentelijke en privé-percelen.

De lijst van openbare eigendommen met hun kadastraal nummer en hun bestemming staat op de volgende pagina.



KAART 05: Publieke eigendommen
bron: cartografie Arter op basis Urbis CIRB 2017 en platform BRUGIS ©

Commune de Jette

Adresse	Désignation	Cadastre
Rue Essegheem 41 (centre de jour Autistes)	bâtiment aide sociale	21463 / D326 M *
Rue Essegheem 101 / Rue Dansette 30	équipement scolaire (Ecole fondamentale Jacques Brel - Gemeentelijke basisschool Vande Borne)	21463 / D314 G
Rue Dansette 30	équipement scolaire (Gemeentelijke basisschool Vande Borne)	21463 / D307 P3
Rue Essegheem 103 (centre de nuit Autistes)	bâtiment aide sociale	21463 / D307 L3 *
Square des Démineurs	zone de parc	21463 / D263 X
Petite Rue Essegheem	voirie - potagers terrains non-construits	21463 / D367 H 21463 / D370 B5 21463 / D370 C5 21463 / D370 D5 21463 / D370 E5 21463 / D370 N4 21463 / D370 N5 21463 / D370 P4 21463 / D370 P5 21463 / D374 T3
Rue Jules Lahaye (entrée impasse)	entrée impasse	21463 / D331W
Rue Jules Lahaye 178	immeuble logements	21463 / D370 V5
Rue Jules Lahaye 266	immeuble logements	21463 / D370 W5
Rue Jules Lahaye 268-272	immeuble logements	21463 / D374 A3 21463 / D374 N3
Rue Jules Lahaye 274-276	immeuble logements	21463 / D370 X5
Rue Jules Lahaye 300+	terrains non-construits	21463 / D374 C3 21463 / D374 S3

Erfpachter: Coupole Bruxelloise de l'Autisme vzw *

Foyer Jettois

Adresse	Désignation	Cadastre
Rue Loossens 38-42 / Rue Delathouwer 4-6	Logements sociaux	21463 / D0322 E 21463 / D0322 F 21463 / D0322 G 21463 / D0322 H 21463 / D0315 O3K
Rue Jules Lahaye 278-302	Logements sociaux	21463 / D374 B2 21463 / D374 E3 21463 / D374 F3 21463 / D374 G3 21463 / D374 M2 21463 / D374 N2 21463 / D374 P3 21463 / D374 R3 (Commune = emphyteote) 21463 / D375 H 21463 / D375 K 21463 / D375 L

Erfpachter: Gemeente Jette (perceel D374 R3 en noord deel van de perceel D374 P3) **

Communauté Syriaque

Adresse	Désignation	Cadastre
Rue Jacobs Fontaine 122 et 128	Lieu de culte / Logements / espaces polyvalents	21463 / D0381 K2 21463 / D0382 S2

Etablissements scolaires - enseignement libre

Adresse	Désignation	Cadastre
Rue Léopold 1er 307-309	Equipement scolaire fondamental (Ecole Notre Dame de Lourdes - fr)	21463 / D0405 T2 21463 / D0403 L 21463 / D0403 M 21463 / D0403 N
Rue Léopold 1er 307-309	Equipement scolaire fondamental (Sint-Pieterscollege - nl)	21463 / D0405 V2

VGC

Adresse	Désignation	Cadastre
Rue Léopold 1er 329	Centre culturel (GC Essegem)	21463 / D399 V3

STIB

Adresse	Désignation	Cadastre
Boulevard De Smet De Naeyer 364	Station de traction	21463 / D0374 V2

Elia Asset

Adresse	Désignation	Cadastre
Boulevard De Smet De Naeyer - Site Essegheem	Bâtiment technique	21463 / D0374 S2 21463 / D0374 L3

Infrabel

Adresse	Désignation	Cadastre
Boulevard De Smet De Naeyer - Site Essegheem	Voie ferrée	Non cadastrée

SNCB

Adresse	Désignation	Cadastre
Boulevard De Smet De Naeyer - Site Essegheem	Terrains non-construits	21463 / D0361 N 21463 / D0374 K2 21463 / D0374 K3 21463 / D0374 W2





02.5 PARTICIPATIE-INPUT

Het gewestelijke of gemeentelijke, politieke kader wordt veel besproken door experts en leken, al dan niet belanghebbenden, rustig of minder rustig, vooral binnen een gemeente die bekend is om haar dorpskarakter. Het specifieke thema stadsontwikkeling genereert bijgevolg haar deel positieve en negatieve kritieken, aangezien het een rechtstreekse invloed heeft op de leefomgeving van de bewoners en gebruikers van het gebied. Het aandeel personen dat echt op de hoogte is van de reglementaire, wettelijke of richtinggevende strategieën is echter vrij beperkt. Het komt ongetwijfeld door de structurele complexiteit van de spelers op het vlak van ontwikkeling, de popularisering en nog te verbeteren informatieverbreiding of door het feit dat er minder prioriteit wordt toegekend aan het debat dan aan beduidend crucialere uitdagingen voor velen (*waarom spreken over hotels voor insecten als sommigen nog steeds niet weten waar ze zelf moeten slapen?*).

Uitgaande van deze vaststellingen heeft het participatieproces binnen het gebied de geringe kennis aan het licht gebracht van de gewestelijke en gemeentelijke uitdagingen inzake ontwikkeling en soms een slecht begrip van de reikwijdte van sommige documenten. Bijna alle doelgroepen erkennen echter de echte opportuniteit om de verschillende bestaande netwerken (groene, blauwe, ecologische, spelen,...) te ontwikkelen en zien op de terreinen in en rond de Essegem site een perfect geschikt toepassingsgebied. Dit element gaat samen met de vrees veroorzaakt door talrijke bouwprojecten (vooral van woningen) gezien de reeds aanwezige dichtheid. Het lot van de terreinen, momenteel groenruimtes, maar met een potentieel van bebouwing, vormt ook een echte bezorgdheid in het gebied. In die zin werd de komst van een DWC in Jette, in het begin van het proces, gematigd onthaald, met het beeld van een steeds hogere dichtheid.

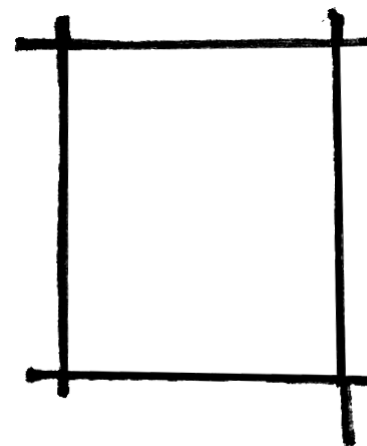
Dit beeld komt ook gedeeltelijk van het feit dat de naburige grondgebieden op de stad Brussel een opeenvolging van WC en DWC hebben gekend; ze hebben de randwijken een nieuwe dynamiek gegeven, wat het verschil in ontwikkeling met het gebied versterkt. De stadsvernieuwingprojecten rond het historisch centrum van Jette hebben hetzelfde effect gehad op de Westelijke rand van het gebied, waarbij het gevoel werd versterkt van een verwaarloosd stuk in de investering van het ontwikkelingsbeleid. In welke mate dragen deze verschillende snelheden niet bij tot de perceptie van mentale omsluiting? En dit, op de schaal van de volledige perimeter.

In elk geval heeft een deel van de bewoners en verenigingen zich ingezet om actief deel te nemen aan de vertegenwoordiging van hun wijk, in ruime zin, in verschillende vormen: groepen, wijkcomités, privécomités, duurzame burgerwijk Magritte-Essegem, feitelijke verenigingen,... via ontwikkelingsbeleid en -projecten die het gebied beïnvloeden en via de realisatie van duurzame initiatieven voor de wijk ook al zijn ze niet altijd ondersteund. Er wordt in dat verband sterk uitgekeken naar een project als de herinrichting van het rondpunt Pannenhuis (Stadsbeleid). De betwisting van MIVB projecten op de schaal van het gebied is ook reëel, vooral met de wens om het project te kunnen verbeteren op de verwachtingen van de gebruikers.

" WE HOPEN ECHT
DAT DE CQD NIET DOET
MEER KWAAD DAN GOED ... "

OPMERKING IN HET BEGIN VAN DE PARTICIPATIEPROCES





DOEK // KADER



03

Erfgoed

"L'EMPIRE DES LUMIÈRES
IS TE KOOP
VOOR 15 MILJOEN...
STAPEL HET DW-BUDGET...
WE HEBBEN ONS PROGRAMMA"
MOP VAN DE DW-DIENST

03 Erfgoed

Dit hoofdstuk is gewijd aan de inventaris van de erfgoedgebouwen die strikt onder het wettelijke kader vallen (zie kaart hierna), binnen en in de buurt van het gebied van het DWC. **Men moet echter vaststellen dat deze wettelijke inventaris niet altijd het begrip erfgoed weergeeft zoals het wordt gepercipieerd of beleefd door de bewoners en gebruikers van het perimeter Magritte**, waardoor een en ander moet worden genuanceerd. De beschrijving van dit ervaren erfgoed wordt gegeven in het hoofdstuk over Leefomgeving,

03.1 GEKLASSEERDE GEBOUWEN OF GEBOUWEN DIE VOORKOMEN OP DE LIJST VAN BESCHERMDE GEBOUWEN (AG2)

03.1.1 Binnen het gebied

- **Het voormalige huis van René Magritte**
Esseghemstraat, 135
Lijst van beschermde gebouwen - goed beschermd als monumenten
Datum van het eerste besluit: 13/04/1995
Datum van het laatste besluit: 10/07/1997

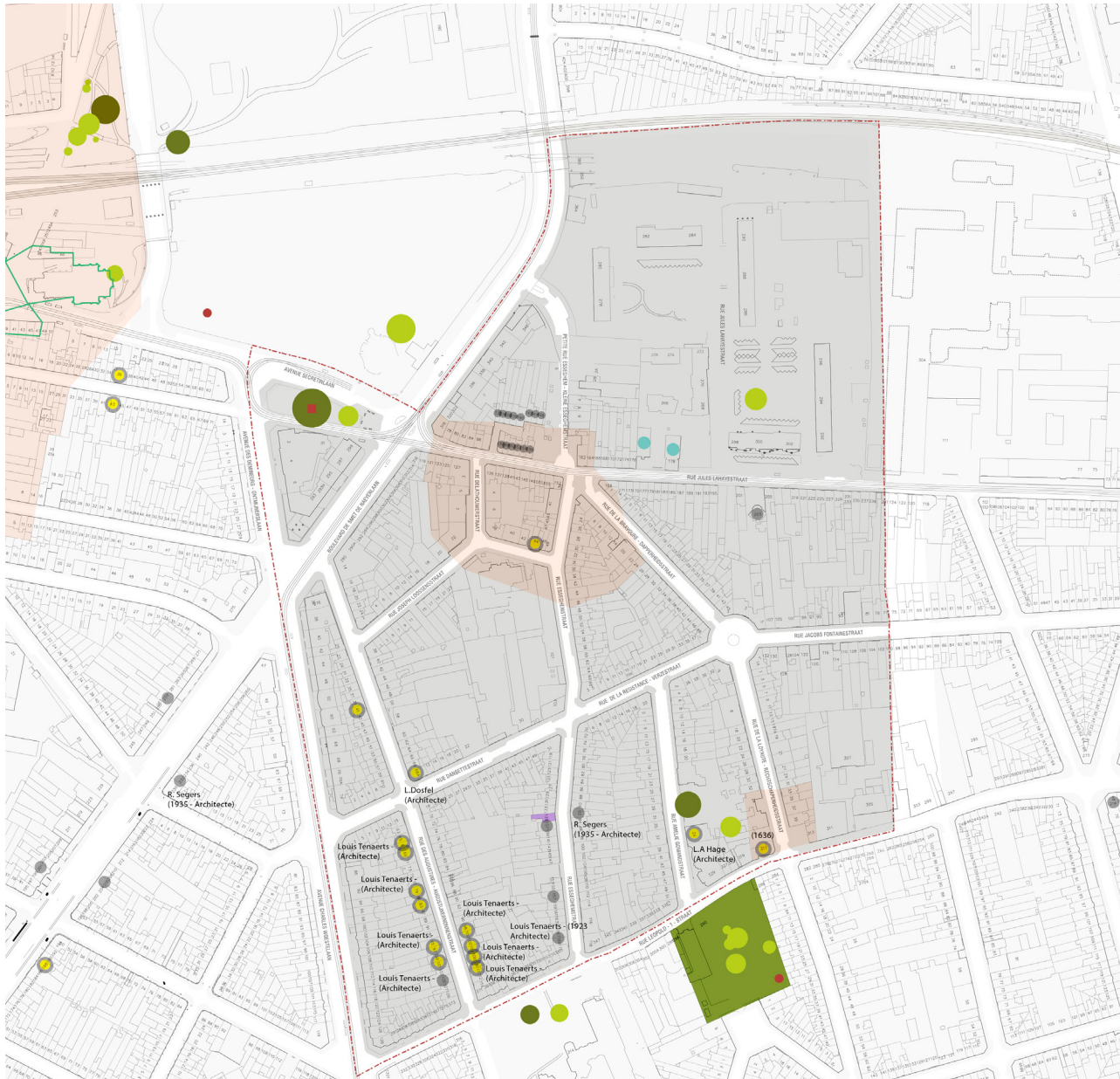
Het Huis Magritte, erfgoed-getuigenis erkend op gewestelijke en nationale, zelfs internationale schaal, is het enige beschermde monument binnen het gebied van het DWC. De bescherming heeft zelfs alleen betrekking op het hoofdgebouw aan de straatkant; het atelier achteraan in de tuin is niet beschermd. Terwijl juist hier de activiteiten plaatsvonden van de studio Dongo waarmee Magritte tal van werken maakte in uiteenlopende expressievormen. Magritte ontwikkelde reclameontwerpen en kwam er vooral samen met zijn vrienden en familie.

De woning, opgericht in 1925 en vooral van bakstenen, telt drie verdiepingen onder het zadeldak. Boven de daklijst twee dakvensters die enigszins uitsteken om licht te hebben voor de mansarde, die de Magritte ook verhuurden. Het huis is sinds 1993 eigendom van de stichting 'Museum René Magritte'; Het toont de leefomgeving en de werksfeer van de surrealistische schilder.

03.1.2 Buiten het gebied

Buiten het gebied zijn er verschillende geklasseerde gebouwen, vooral rond de historische kernen van Jette en Laken. De meeste van deze gebouwen hebben ook een beschermde zone waaronder de openbare pleinen Kardinaal Mercier en Bockstaël. Deze geklasseerde gebouwen zijn onder meer:

- **Station van Jette**
Kardinaal Mercierplein, 16
Klassering AG2
- **Oud gemeentehuis van Jette**
Kardinaal Mercierplein, 1
Klassering AG2
- **Oud gemeentehuis van Laken**
Emile Bockstaellaan, 246
Klassering AG2
- **Sociale woningencomplex van de Lakense haard**
Emile Delvastraat - Fineastraat
Klassering AG2
- **Withuis**
Charles Woestelaan, 183
Klassering AG2



KAART 06: Erfgoed
bron: cartografie Arter op basis van Urbis CIRB 2017 en platform BRUGIS ©



WITHUIS - Jette - Charles Woestelaan, 183
bron: www.irismonument.be ©



HUIS MAGRITTE - Essegemstraat. 135
bron: fotografie ARTER ©

" WIST JE DAT ?,
MET DE WILG,
MEN PRODUCEERT ASPIRINE... "

SCHEPEN PAUL LEROY BIJ EEN WANDELING
ELKE VAN ZIJN ANEKDOTEN VERRIJKTE DE DIAGNOSE

03.2 SPECIALE BOMEN OP DE LIJST VAN BESCHERMDE BOMEN (AG2)

Er zijn maar twee bomen op de beschermde lijst aanwezig in het gebied, een Hongaarse eik en een paarse beuk. Door hun gestalte, voortreffelijke gezondheidstoestand en aanplanting als alleenstaande exemplaren in een dicht bevolkte omgeving, zijn het echte herkenningspunten van de wijk, zowel in het landschap als gevoelsmatig.

03.2.1 Binnen het gebied

- **Ontmijnerssquare**
Hongaarse eik
Quercus frainetto (omtrek 511cm)
Hoort bij de 100 grootste boomexemplaren van Brussel
Datum van het eerste besluit: 15/11/2001
Datum van het laatste besluit: 13/02/2003
- **Amélie Gomandstraat, 24**
Paarse beuk
Fagus sylvatica 'Purpurea' (omtrek 450cm)
Staat op de 7e plaats van grootste exemplaren soort in Brussel
Datum van het eerste besluit: 27/05/2004
Datum van het laatste besluit: 13/07/2006

03.2.2 Buiten het gebied

- **Leopold I-straat, 314**
(tuin van het rusthuis 'Magnolia')
Chinese Magnolia
Magnolia x soulangeana (omtrek 165cm)
Buitengewoon exemplaar, kruinbreedte van +/-15m
Datum van het eerste besluit: 12/07/2007
Datum van het laatste besluit: 17/07/2008
- **Jules Lorgeplein**
Kaukasische vleugelnoot
Pterocarya fraxinifolia
Datum van het eerste besluit: 27/05/2004
Datum van het laatste besluit: 13/07/2006



| HONGAARSE EIK - Ontmijnerssquare
bron: fotografie ÁRTER ©



| PAARSE BEUK - Amélie Gomandstraat, 24
bron: fotografie ÁRTER ©

03.3 OPMERKELIJKE BOMEN IN DE WETENSCHAPPELIJKE INVENTARIS

03.3.1 Binnen het gebied

- **Ontmijnerssquare**
Zilverlinde - *Tilia tomentosa*
- **Jules Lahaye Square**
Gouden treurwilg - *Salix x sepulchralis*
- **Amélie Gomandstraat, 24**
Tulpenboom - *Liriodendron tulipifera*



• TREURWILG - Essegheemsite / Jetse Haard
bron: fotografie ARTER ©

03.3.2 Buiten het gebied

Er staan talrijke bomen uit de inventaris in de onmiddellijke nabijheid van het gebied. De meeste staan gegroepeerd op de volgende sites: tuinen van het Rusthuis 'Magnolia', site van de Grot van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, Jules Lorge square, Begraafplaats van Jette en de verschillende openbare parken (Garcet, Jeugd, Koning Boudewijn,...).

- **Begraafplaats van Jette**
Gouden treurwilg
- **Leopold I-straat, 290-296**
(tuin van de Grot van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes)
Gewone olm
Gewone es
Smalbladige es
Noorse esdoorn (var. Crispum)
Gewone esdoorn (var. Aureovariegatum)
- **Leopold I-straat, 314 (tuin van het rusthuis 'Magnolia')**
Witte paardenkastanje
Noorse esdoorn
Paarse beuk
Tamme kastanje
- **Voorplein van de Sint-Pieterskerk**
Trompetboom
- **Jeugdпарк**
Zilveresdoorn
Gewone es
Blauwe Atlasceder
Vleugelnootboom met esbladeren
Plataan met esdoornbladeren
- **Jules Lorge Square**
Rode paardenkastanje
Gewone hulst (var. Albomarginata)
Gingko biloba
Paarse beuk

HET DOEK



• TUIN VAN DE CENTRUM "MAGNOLIA"
bron: fotografie ARTER ©



• JULES LORGE SQUARE
bron: fotografie ARTER ©

"DIE GROT,
T'IS EEN BEETJE MYSTERIEUS
MAAR OOK BIZAR"

JONGE MEISJES BIJ EEN DIAGNOSE WANDELING

03.4 OMGEHAKTE OF VERDWENEN OPMERKELIJKE BOMEN

- **Begraafplaats**
Treures
- **Jules Lorgeplein**
Tweestijlige meidoorn
- **Leopold I-sstraat 290**
(tuin van de Grot van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes)
Gouden treurwilg
- **Leopold I-sstraat, 314 (tuin van het rusthuis 'Magnolia')**
Gewone hulst (verdwenen)
Gewone haagbeuk (verdwenen)



| GROT ONZE-LIEVE-VROUW VAN LOURDES
bron: fotografie ÁRTER ©

03.5 SITE OP DE LIJST VAN BESCHERMDE SITES

Er is maar één site in het hele uitgebreide studiegebied die op de lijst van beschermde sites staat. Het gaat om de site van de Grot van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes. Deze heel bijzondere plaats van Jette dateert uit het begin van de 20e eeuw.

Vanaf het begin van de Eerste Wereldoorlog kwamen pelgrims massaal naar dit kerkje in de Leopold I-sstraat om bescherming van de soldaten te vragen aan Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes. Ze kwamen met duizenden en de abt Swalus had geen andere keuze dan hen te ontvangen op een braakliggende grond naast de kerk; hij liet er een replica van de grot van Lourdes oprichten.

. Op 15 augustus 1915 woonden bijna twintigduizend pelgrims de inhuldiging van de grot bij door kardinaal Mercier, in aanwezigheid van eerwaarde vader Harveng, een grote predikant van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes. Ondanks een dal-periode rond de jaren 70 en 80 is de site is nog steeds een spirituele trekpleister, begeleid door het lokale pastorale team.

Het domein werd opgericht in 3 fasen: de kapel, de grot ernaast en in de jaren 1930 dankzij een gift, het terrein dat tegenwoordig plaats biedt aan de rozenkrans en de kruisweg.

03.5.1 Buiten het gebied

- **Leopold I-sstraat, 290**
Grot van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes

03.6 ARCHEOLOGISCHE SITES (UITBREIDINGSZONE VAN DE SITE)

Aangezien het gebied dichtbij de historische gemeentekernen ligt, zijn er mogelijk archeologische zones, zoals binnen het strikte gebied van het DWC, de zone rond het huizenblok Lahaye- Delathouwer - Loossens - Essegheem (die overeenkomt met het historische gehucht Essegheem) en de zone rond de vroegere herberg Pannenhuis.

Buiten het gebied noteren we logischerwijze de aanwezigheid van het oude centrum van de gemeente Jette, rond de Sint-Pieterskerk, alsook de site van het vroegere kasteel Ter Plast rond het Leopold III-square, ten Noorden van de Gasstraat.

03.6.1 Binnen het gebied

- **Essegheem – Gehucht**
Categorie: Zesa
Periode: 14e - 19e
- **Pannenhuis – Herberg**
Categorie : Zesa
Periode: 13e - 20e

03.6.2 Buiten het gebied

- **Oude centrum - kerk, pastorie, kasteel, molen, hoeve**
Categorie : Zesa
Periode: 11e – 19e
- **Site Ter Plast (vroegere kasteel)**
Categorie : Zesa
Periode: 14e – 19e

03.7 INVENTARIS VAN DE INDUSTRIËLE ARCHITECTUUR (AMA 1980-1982)

Het industriële verleden van het gebied, vooral rond de spoorweg, liet tal van getuigenissen na van deze periode, zowel op het vlak van plaats- en straatnamen als van gebouwen.

Hoewel de meeste vestigingen (waaronder de grote gasfabriek, de stroopfabriek, de steen- en marmergroeven,...) tegenwoordig verdwenen zijn, blijven er nog enkele sporen zichtbaar bij een wandeling in de wijk (zie hoofdstuk Geschiedenis over dit onderwerp).

Van deze gebouwen staat alleen de vroegere stroopfabriek Wayland, waarvan de schoorsteen nog goed te zien is, (als brasserie) in de inventaris van de industriële architectuur te Brussel, gemaakt door de Archieven van de Moderne Architectuur (1980-1982) en tegenwoordig toegevoegd aan de gewestelijke erfgoedinventaris.

- **Vroegere stroopfabriek Wayland - Jules Lahayestraat, 178**



OUDE PANNENHUIS CA. 1930 - Reproductie van een briefkaart
bron: www.belgique-insolite-et-occulte.blogspot.be ©



VROEGERE STROOPFABRIEK WAYLAND - vóór de renovatieproject
bron: fotografie ÁRTER ©

"HET IS ZEKER IETS ANDERS
DAN ONZE TORENS"

JONGEREN UIT DE "BLOKKEN" ESSEGHEM

03.8 GEWESTELIJKE INVENTARIS VAN HET ARCHITECTURALE ERFGOED (act. 2014-2016)

Tal van bijzondere huizen, onder andere in Arts-Déco of Art-Nouveau stijl, van het begin van de 20e eeuw, werden bewaard en zijn een troef voor het gebied, met een opeenvolging van unieke en verzorgde gevels. In de gewestelijke inventaris (actualisatie 2014-2016) staan onder meer de volgende gebouwen:

03.8.1 Binnen het gebied

- Jules Lahayestraat 130-156 (arbeiderswoningen)
- Jules Lahayestraat 203
- Essegheemstraat (R.Segers 1935 – Architect)
- Essegheemstraat 137, 157
- Essegheemstraat (Louis Tenaerts 1923 Architect)
- Augustijnenstraat 105 (Louis Tenaerts Architect)



| ESSEGHEMSTRAAT
bron: fotografie ÁRTER ©

03.9 URGENTIE-INVENTARIS (SINT-LUKASARCHIEF 1993-1994)

Sommige gebouwen staan niet alleen in de bovengenoemde gewestelijke inventaris, maar ook in de urgentie-inventaris opgemaakt door de vzw Sint-Lukasarchief (1993-1994).

03.9.1 Binnen het gebied

- Joseph Loossensstraat 44
- Augustijnenstraat 41, 69, 83, 99, 101, 102, 104
- Augustijnenstraat 68A, 67 (L.Dosfel Architect)
- Augustuinenstraat 79, 95, 97, 98, 100, 106, 108, 110 (Louis Tenaerts Architecte)
- Amélie Gomandstraat 24 (L.A Hage Architect)
- Leopold I-straat 317(1636)



| LEOPOLD I-STRAAT
bron: fotografie ÁRTER ©



03.10 INPUT PARTICIPATIF

Zoals uitgelegd in de inleiding van dit hoofdstuk, wordt alleen het wettelijke erfgoed vermeld. Het 'kleine' erfgoed, niet beschermd maar wel bestaand, draagt echter ook bij aan de perceptie van positieve aspecten van de wijk. Zo heeft het participatiewerk een grote gevoeligheid getoond voor de stedenbouwkundige kwaliteit van de gehelen in het hoge deel van het gebied, zowel op het vlak van brede, comfortabele straten met verzorgde gebouwen als op het vlak van de structuur en de kwaliteit van de huizenblokken. Tal van gebouwen (veel meer dan die opgenomen in de verschillende inventarissen) van de straten in het hoge deel van het gebied, vaak uit de eerste helft van de 20ste eeuw, zijn allemaal getuigen van de kwaliteit van de architecturale bewegingen van die tijd, waaronder de Arts-Déco uiteraard. Deze realisaties getuigen ook van de historische economische bloei van die periode voor het hoge deel van het gebied, waar ook Magritte woonde. Het is ook jammer dat verschillende prestigieuze woningen werden afgebroken of verregaand verbouwd werden: het voormalige kasteel van Esseghem (van Eyerman) / de school J. Brel, eigendom van de augustijnernonnen / Magnolia,...

Tegenwoordig is er een groot contrast tussen het hoge deel en de meer bescheiden bebouwing in het lage deel, gedeeltelijk erfgoed van de industriële context en arbeiderswoningen. Deze perceptie van een kwaliteitsverschil in bouw tussen het hoge en het lage deel speelt een rol in de psychologische splitsing in twee sub-wijken in het gebied van het DWC.

Voor wat het wettelijke erfgoed betreft, noteren we verschillende hechtingsgraden naargelang van de categorieën (het natuurerfgoed vertoont een veel grotere mate van sympathie dan het archeologisch potentieel van de ondergrond), maar vooral een vrij groot gebrek aan kennis, op enkele uitzonderingen na, van de beschermde goederen (gekoppeld aan het feit dat de kennis van de geschiedenis van de wijk geleidelijk vermindert). Een voorbeeld uit de vele, de gouden treurwilg voor het blok Esseghem 1: de grote meerderheid weet niet dat het een beschermde opmerkelijke boom van het gewest is.

De diagnosewandelingen brachten ook het volgende aan het licht: men vindt het jammer dat er zo weinig erfgoedplaatsen zijn (vb.: groenruimte Magnolia met talrijke erfgoedbomen) of dat ze niet toegankelijk zijn voor het grote publiek (vb.: privétuin van de verkaveling Gomandstraat - Rechtschapenheidsstraat); hoewel vaak gerechtvaardigd omdat de gebouwen momenteel bewoond zijn, draagt het op een manier bij aan het verschijnsel van ruimtelijke omsluiting.



| 24, AMÉLIE GOMANDSTRAAT
bron: fotografie ARTER ©



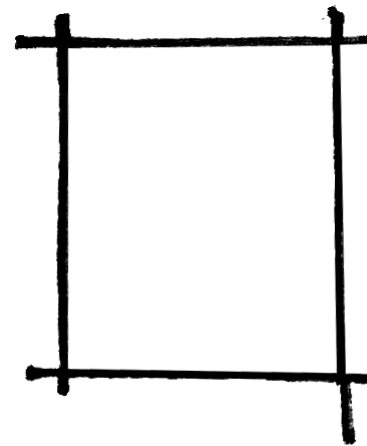
| 157, ESSEGHEMSTRAAT
bron: fotografie ARTER ©

HET DOEK



| 79, AUGUSTIJNERNONNENSTRAAT
bron: fotografie ARTER ©





DOEK // KADER



04

Bestemming

"STEL JE VOOR ALS WE
NOG STEEDS BOUWT
DAAR ACHTER!"

BEWONER BIJ EEN DIAGNOSE WANDELING

04 Bestemming

04.1 GBP

De analyse van de kaart van het GBP (Gewestelijk bestemmingsplan) informeert ons over de wettelijke bestemming van de terreinen in het gebied. Uit een eerste analyse blijkt dat het gebied van het DWC vooral bestemd is als woonzone.

Toch blijken er ook enkele bijzonderheden van het gebied in strikte zin. Die lijken de verschillende vaststellingen, reeds genoemd in het hoofdstuk over het wettelijk kader, te bevestigen:

- *De enige zone vermeld als parkruimte is het stuk met veel bomen gelegen tegenover de Begraafplaats van Jette, Secrétinlaan.*
- *De gronden van de Esseghem site van de Jette haard en de braakliggende terreinen langs de spoorweg zijn bestemd als woonzone. Hoewel deze terreinen een grote potentiële groenruimte inhouden in het kader van de verschillende gewestelijke netwerken, definieert hun bestemming als woonzone tal van bebouwbare gronden, in een wijk die al dicht bebouwd is en die ademruimte mist in zijn stedelijk weefsel.*
- *De Smet De Naeyerlaan wordt vermeld als structurerende ruimte, net als de Charles Woestelaan, die bovendien opgenomen is in de zones van cultureel en historisch belang en voor verfraaiing.*
- *Twee zones zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang, overeenkomstig de verschillende schoolinstellingen van het gebied (Gemeentescholen Jaques Brel en Vande Borne, het Sint-Pieterscollege en de School Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes,...).*

Op de ruimere schaal van de studiegebieden vertonen de Zuidelijke en Oostelijke randen van het netwerk een veel grotere mix. De Noordwestelijke sector wordt gekenmerkt door het overwicht van groene zones (met parken, begraafplaats, outdoor sportruimtes,...) die zich langs het gebied bevinden. De zones met voorzieningen van collectief belang zijn verspreid in de vorm van een netwerk van punten, enigszins dichter ter hoogte van het historisch centrum van Jette dan rond de tegenhanger in Laken. De spoorweg is, op zijn beurt, een gemengde as, waarvan de Noordelijke zijde talrijke huizenblokken omvat in een woonzone met overwegend residentieel karakter.



04.2 ANALYSE TER PLAATSE EN PARTICIPATIE-INPUT

De vergelijkende analyse tussen de wettelijke bestemming van de gronden en hun huidige gebruik nuanceert uiteraard de hierboven beschreven elementen.

Een opvallend element van het gebied, dat zowel blijkt uit de workshops als uit de verkenningen ter plaatse, is de armoedige toestand van meerdere openbare ruimtes.

De bewoners en gebruikers zijn zich bewust van de uitdaging op het gebied van bebouwing en zien de vastgoedprojecten op niet-bebouwde terreinen komen met een zeker begrip.

Het effectieve gebrek aan openbare/ groene zones, toch vooral in termen van aangeboden voorzieningen en infrastructuur, wordt versterkt door de vrees dat deze momenteel groene terreinen mogelijks bebouwd zullen worden in de toekomst. Deze vaststelling geldt voor de hele Esseghem site van de Jetse Haard, maar ook voor de randen van de kleine Esseghemstraat, waarvan het dorpskarakter een opvallende gehechtheid teweegbrengt bij de bewoners, en de niet-bebouwde terreinen in het hogere deel van het gebied.

Alleen al door het statuut van echte parkzone overweegt het Ontmijnerssquare in het mentale beeld van de wijk. Hoewel de voorzieningen vrij onopvallend zijn en de omsloten configuratie tussen verschillende wegen zorgt voor een eerder beperkte en op het eerste gezicht niet zo aantrekkelijke ruimte, biedt dit plein een schaduwrijke en welgekomen rustplek in de buurt, tussen de rusthuizen en de begraafplaats, versterkt door de aanwezigheid van twee opmerkelijke bomen.

De twee grote structurerende assen, De Smet De Naeyer en Woeste, worden kortweg 'de-structurerende assen' genoemd, zo erg zijn het fenomeen van omsluiting en het probleem om over te steken in de perceptie.

De analyse op het niveau van de huizenblokken toont dat de algemene bestemming als 'woonzone' of 'gemengde zone' enigszins moet worden genuanceerd. .



De aanwezigheid van talrijke bijgebouwen (loodsen, magazijnen, ateliers, garages, annexen,...) op de binnenterreinen van de huizenblokken komt niet noodzakelijk overeen met de onderverdeling in de twee bestemmingscategoriën.

De huizenblokken tussen de Augustijnenstraat en Essegheem en het huizenblok Dapperheid/Verzet/Essegheem zijn veel meer gemengd qua bewoning en lijken meer gedestructureerd dan de andere huizenblokken bestemd als woonzone. De begrippen dichtheid blijken ook niet rechtstreeks in het GBP, dat niet meteen rekening houdt met de intense woonbestemming op kleine bodemoppervlakken, zoals het geval is voor de sociale woningtorens van de Essegheem site of voor de hoogbouw langs de Woestelaan en De Smet de Naeyerlaan (zie ook het hoofdstuk Leefomgeving in dat verband).

Nog steeds op de schaal van het huizenblok, is het interessant vast te stellen, naast de wettelijke bestemming, hoe talrijke hoekgebouwen in werkelijkheid worden ingenomen door winkels/horeca/verenigingen, gecombineerd met woningen op de verdiepingen. (Groene Zone Dansette > gemengde zone).

Tot slot zijn er talrijke verwaarloosde goederen in het gebied, in de vorm van niet-bebouwde, braakliggende terreinen en zonder activiteiten of leegstaande gebouwen in een bouwvallige staat.

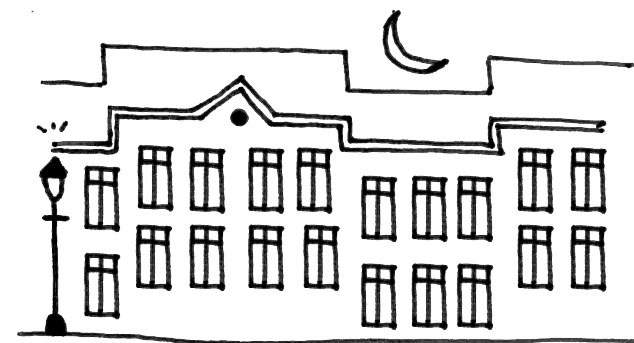


LUUCHTFOTO - BINNEN HUIZENBLOKKEN (2017)
bron: Google 2017 ©



KAART 07: Grondinname
bron: cartografie Arter op basis Urbis CIRB 2017 en platform BRUGIS ©





ONDERWERP // WIJK

05

Historiek

05 Historiek

05.1 INLEIDING

Jette onderscheidt zich van de andere Brusselse gemeenten door zijn dubbel karakter, heel stedelijk en dicht bij het stadscentrum, en tegelijkertijd met behoud van de overblijfselen van een dorps- en groen beeld.

Dit dubbele profiel komt vooral door de geleidelijke overgang van een dorp met een landelijk karakter naar een moderne en dynamische gemeente van de tweede rand. Daarbij werden de oorspronkelijke eigenschappen van het grondgebied, de geschiedenis en geografie echter bewaard, waaronder een netwerk van opmerkelijke groenruimtes gelegen rond de centrale vallei van de Molenbeek.

Op de schaal van de Gemeente blijkt de stedenbouwkundige studie twee eenheden te onderscheiden aan beide zijden van de spoorweg: een Zuidelijk, ouder gedeelte rond de historische dorpskernen en een Noordelijk, meer open gedeelte waarvan de stedenbouwkundige ontwikkeling traag is verlopen, vooral in lijn met de ontwikkeling van de universitaire campus en de recente Tuinen van Jette

05.2 NAAR DE OORSPRONG

De benaming 'Jette' verwijst historisch naar de naam van een wildwaterrivier die door de dorpskern liep: 'gatwa'.

De eerste vermelding 'Jetta', etymologisch meer gelijkend, dateert uit de 11e eeuw (1095) in de stichtingsakte van de Abdij van Dielegem.

De eerste sporen van bezetting dateren uit het Romeinse tijdperk, langs het moeras van Jette-Ganshoren, onlangs aan het licht gebracht door de ontdekking van een Romeinse villa met aardewerk en fresco's. Het bewijs dat deze streek destijds al het centrum van leven en activiteiten was.

Andere bewijzen van deze Romeinse periode zijn de oudere trajecten zoals de schapenweg in het Noordwesten van het gebied, dat het traject van een antiek Romeins deverticulum (verbinding tussen twee heibanen) overneemt.

05.3 DE MIDDELEEUWEN

Hoewel de aanwezigheid van de mens op het grondgebied Jette vrij oud is (ongeveer 2000 voor Christus), begint de site zich pas echt te ontwikkelen vanaf de vestiging van een Augustijnenklooster, dat later de abdij van de Prémontrés van Dielegem is geworden.

De economische activiteiten en het intellectuele leven van de abdij van Dielegem zullen, vooral in de Middeleeuwen, namelijk een overwegende rol spelen in de ontwikkeling van Jette.

De religieuze instelling was destijds een eenvoudig klooster en werd de abdij van Dielegem na de inwijding door Gaucher, bisschop van Cambrai, in 1095. De abdij bestond uit talrijke complexen, waaronder een graanschuur, jachtbossen, de plaats waar zandsteen werd ontgonnen door de kanunniken, vijvers, hoeves, molens, brasseries, enz. Het civiele leven van de abdij nam de helft van het huidige grondgebied van Jette in. Van dit kloostergebouw, dat bijna zeven eeuwen actief was, blijft tegenwoordig enkel het abdijpaleis uit de 18e eeuw over (geklasseerd in 1953, gerestaureerd in 1972 en omgevormd tot museum en evenementenzaal).

In die periode was er één administratie voor de grondgebieden Jette, Ganshoren, Molenbeek en zes andere dorpskernen, die vervolgens hebben geleid tot de bouw van gehuchten, kleine hoeves en bescheiden boerderijen.

Het is interessant te vermelden dat het gaat om de oudste Brusselse kloosterstichting. De abdij was eerst iets meer ten Oosten gevestigd op landbouwgronden en werd in de 12e eeuw overgebracht naar de helling van de 'berg Diligemsis', een volledig onbewoonde plaats waar ze de naam aan ontleent

De abdij van Dielegem kreeg destijds de bescherming van de hertog van Lotharingen en dankzij hem, geld van talrijke machtige figuren, vandaar de aanzienlijke uitbreiding in de Middeleeuwen.

Destijds stonden in de vallei van de Molenbeek, een groot vochtig gebied, enkele molens (niet zo talrijk door lichte hellingen van de rivier) en versterkte verdedigingsstorens.

De ondergrond van de berg van Dielegem bestond uit kalkachtige zandsteenbanken, Balegemse steen, die gemakkelijk konden worden uitgbaat (steengroeven van Laarbeekbos, Poelbos, Zavelenberg,...).

De abdij maakt er eerst gebruik van voor haar eigen gebouwen. Later werd het een aanzienlijke bron van inkomsten: de ontgonnen stenen werden vervoerd naar verschillende werven in Brussel (onder andere de stadsvestigingen, het Coudenberg paleis, de Sint-Michielskathedraal...) en zelfs in Mechelen (voor de Onze-Lieve-Vrouw van Mechelen).



KAART SECUNDA PARS BRABANTIAE - Willem & Joan Blaeu 1640
bron: Koninklijke Bibliotheek van België - NGI ©



ABDIJ VAN DIELEGEM - 1659
bron: Gravure van Antoine Sandérus in Chorographia Sacra Brabantiae - 1659 ©



ABDIJ VAN DIELEGEM - 2017
bron: Gemeente Jette ©

05.4 VAN DE RENAISSANCE TOT DE 19E EEUW

Op de kaart van Jacob van Deventer in 1555 kunnen duidelijk enkele gebouwen rond de parochiekerk Sint-Pieters en een pleintje worden herkend. Naast deze kleine kern bestond het dorp ook uit verschillende, verder afgelegen hoeves en herbergen. De Wilghoeve bijvoorbeeld, gevestigd in de Wemmelse Steenweg, is een kostbare getuige van deze periode (ze wordt vermeld vanaf de 16e eeuw).

Jette, voordien een district, werd vervolgens verheven tot de rang van Graafschap van Sint-Pieters-Jette in 1659 door Filips IV van Spanje. In heel deze periode was het graafschap volledig landelijk met een mozaïek van vochtige gebieden, bossen en moeras- en graangewassen; het was bekend om zijn groenten en hop die in Brussel werden verkocht.

Op de kaart van Ferraris, in 1777, verschijnt duidelijk de historische kern van de gemeente waar men de parochiekerk Sint-Pieters onderscheidt, de visvijvers zijn te zien in het westen van het gehucht Essegheem, evenals een as die De Spiegel verbindt met Laken.

De as van de huidige Leopold I-sstraat, die Ganshoren verbindt met Laken op de kamlijn en die langs een kapelletjesweg loopt, is het oudste traject van het gebied en was terecht bekend om zijn brasseries, restaurants en andere etablissementen (de vroegere herberg Pannenhuis, waar koning Leopold I halthield, getuigt er nog van). Langs dit oude traject lagen ook verschillende grote eigendommen rond landhuizen, die tegenwoordig plaats hebben gemaakt voor schoolgebouwen (Sint-Michel, Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes,...), grootwarenhuizen en het cultureel centrum GC Essegheem.

Het gehucht Essegheem, vroeger meer verspreid tussen de site van het huidige Brugmann-ziekenhuis en de wijk, tegenwoordig bekend onder deze naam en die ons aanbelangt in het kader van dit DWC, kan men vermoeden op de kaart van Ferraris maar is beduidend beter te zien op de kaart van Vandermaelen (1846). In diezelfde periode, in 1841 om precies te zijn, werd Jette erkend als onafhankelijke gemeente van Ganshoren. De kweekvijvers op de kaart zijn wetlanden geworden.



KAART VAN FERRARIS - 1777
bron: Koninklijke Bibliotheek van België - NGI ©



KAART VAN VANDERMAELEN - 1846 - 1854
bron: Koninklijke Bibliotheek van België - NGI ©



DE PANNENHUIS - Leopold I-straat - ca. 1920
bron: reproductie van een briefkaart - private collectie ©



LEOPOLD I-STAAT - 1913
bron: reproductie carte postale - private collectie ©

05.5 INDUSTRIËLE PERIODE

Jette blijft voor het merendeel een landelijk gemeente tot het midden van de 19e eeuw, gekenmerkt door de industriële revolutie en de komst van de spoorweg, die de gemeente in twee zal delen.

Bij de enkele industriële activiteiten rond de landbouw, zoals de destilleerfabrieken en de brasseries, kwamen al snel grotere industrieën door de bouw van de spoorweg (1858) en het station van Jette (1861) op de lijn naar Gent. Deze gebeurtenissen vormen het beginpunt van een geleidelijke verstedelijking van de gemeente. De spoorweglijnen zullen een diepe kloof rijven in de gemeente, met grote tegenstellingen tussen het Noorden en het Zuiden, met name door verschillende snelheden van verstedelijking.

Het Zuiden van Jette evolueert sneller naar een vrij dicht en burgerlijk stadsbeeld. De oude dorpskern, opgericht rond de Sint-Pieterskerk, krijgt er openbare gebouwen bij in Vlaamse neorenaissance- en Italiaans-Vlaamse stijl, net als de aanpalende gemeenten uit diezelfde tijd. Zo ontstaat een centraal plein met een gemeentehuis en een prachtig station, het symbool van autonomie en vooruitgang.

De Vlaamse neorenaissancestijl wordt specifiek gekozen om te herinneren aan het Gouden tijdperk van de Zuidelijke Nederlanden, een periode waarin de gemeenten van Vlaanderen machtiger waren. Het Zuiden van de gemeente was eerst gekenmerkt door een patchwork van herenhuizen en arbeiderswoningen in de buurt van de industrie; vervolgens werden er eengezinswoningen en kleine opbrengsteigendommen gebouwd, waar tegenwoordig het merendeel van de Jettenaars woont.

Er komen grote stadsassen, meestal op de plaats van de vroegere bedding: de Charles Woestelaan, die Jette verbindt met het centrum van Brussel, de De Smet De Naeyerlaan, die geleidelijk een prestigieuze as wordt tussen het plateau van de basiliek van Koekelberg en het Koninklijk Domein en in mindere mate de as Lahaye (vroeger de Lakenstraat), die Ganshoren verbindt met Laken, al snel voorzien van een tram door de Brusselse Trammaatschappij.

De oudste industriële activiteit (buiten de steengroeven van de abdij in de Middeleeuwen) in het gebied was die van de kanunniken, die

aarde ontgonnen voor de fabricage van bakstenen en wiens ovens gevestigd waren in Jette en Ganshoren. Deze activiteit zou duren tot het begin van de 20ste eeuw.

Tezelfdertijd komen er activiteiten zoals koekjesfabrieken, brasseries, steenhouders en de stroopfabriek (Wayland) in het gebied tegen het einde van de 19e eeuw in de nabijheid van de steenwegen en de spoorweg. Door de hippodroom van Jette-Laken, die destijds jockeys en bookmakers aantrok, werd Essegheem ook een evenementencentrum. Hij werd opgericht in 1894 op een grote site van de Delvastraat tot de huidige De Smet de Naeyerlaan (aangelegd van 1895 tot 1903), langs de spoorweg. Het complex bestond destijds uit het koersveld (1000 m omtrek), tribunes, stallen, hooimagazijn en bars. In de straten errond vestigden zich ook jockeys, bookmakers en handelaars van diervoeders en paarden. Met de talrijke vermoedens van fraude en trucage van de koersen en gezien het steeds meer 'betreurenswaardige' aantal bezoekers aan de hippodroom, wordt besloten tot de ontmanteling ervan door de verkoop van de terreinen aan de Naamloze Gasmaatschappij van Sint-Joost-ten-Node, om er een fabriek voor de productie van verlichtingsgas te bouwen. Die laatste werd gebouwd in 1907 en vormde destijds een groot complex van vier gashouders (waaronder een grote met een diameter van 33 meter) ontwikkeld samen met de Lanestraat (toekomstige Lahayestraat - Steylsstraat) en de spoorweg. De fabriek had ook de bijkomende functie van opblaasstation voor heteluchtballonnen, tot grote vreugde van de jonge scholieren die ze elke week zagen opstijgen op hun vrije donderdagnamiddag. De omgeving van de fabriek bestond destijds louter uit landbouw- en vochtige gebieden. De meeste getuigen van die tijd die te maken hebben met de aanwezigheid van de fabriek (plaat op de gevels van de huizen met de vermelding 'gas op de verdiepingen', openbare verlichting op gas, aanstekers van lantaarnpalen waaronder de bekende Jetse Sloekske Bie, ...), zijn tegenwoordig verdwenen.

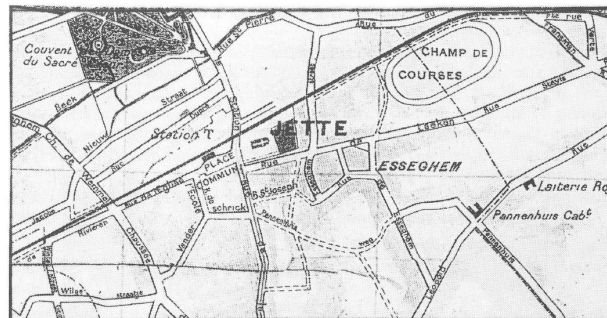
De wijk had in dat industriële tijdperk een niet zo gegoede bevolking, eerder arbeiders; hun bescheiden woningen stonden naast de landbouwhoeves, de enkele grote eigendommen en de monumentale gashouderinstallaties van de fabriek met het voetbalplein van de lokale club, in een vrij heterogeen verstedelijkt geheel tussen stad en platteland.

De fel beschadigde staat van bepaalde woningen, met name ter hoogte van de impasse Sint-Rochus en Sint-Blaise, zal zelfs leiden tot een massaal onteigeningsplan van de Noordelijke zijde van de as Lahaye.

In de periode tussen de oorlogen zal de wijk echter een nieuwe evolutie kennen in haar geschiedenis met de ontwikkeling van nieuwe straten in volle bloei (o.a. Augustijnnonnenstraat), nieuwe gebouwen (tal van Art-Decohuizen) en nieuwe voorzieningen, zoals de gemeenteschool (waaronder de oudste van de gemeente) op de site van het vroegere prachtige landhuis en aanpalende park, alsook de ontwikkeling van de Grot en de kapel van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes (zie hoofdstuk over Erfgoed). (Orthofotoplan 1930 en 1944).

In diezelfde tussenoorlogse periode vestigen zich tal van artiesten in het Zuiden van Jette zoals de meester-glazenmaker Fernand Crickx, de dichter Jef Mennekens en René Magritte. In 1930 betrekken René en Georgette Magritte zelf de gelijkvloerse verdieping van de Essegheemstraat, 135 met het idee om er slechts tijdelijk te blijven. Uiteindelijk blijven ze er 24 jaar en in die periode realiseert Magritte bijna de helft van zijn tegenwoordig bekende werk, waarbij de vertrouwde voorwerpen uit zijn onmiddellijke omgeving op een onverwachte manier verschijnen volgens de 'grammatica op de wijze van Magritte'. Zijn werken verkopen echter niet in die tijd en Magritte sticht samen met zijn broer Paul de studio Dongo, een reclamestudio waarvoor een atelier wordt gebouwd achteraan in de tuin van de Essegheemstraat 135. Dit atelier wordt al snel het trep punt van Brusselse surrealisten als Paul Nougé, Camille Goemans, E.L.T. Mesens, Louis en Irène Scutenaire enz.

Tijdens dezelfde periode zal het Noorden van Jette zijn karakter van landelijk dorp bewaren tot het midden van de 20ste eeuw.



KAART VAN DE OUDE HIPPODROOM VAN LAKEN-JETTE ca 1900
bron: CHAF - Comté de Jette - 1992 Hippodromes ©



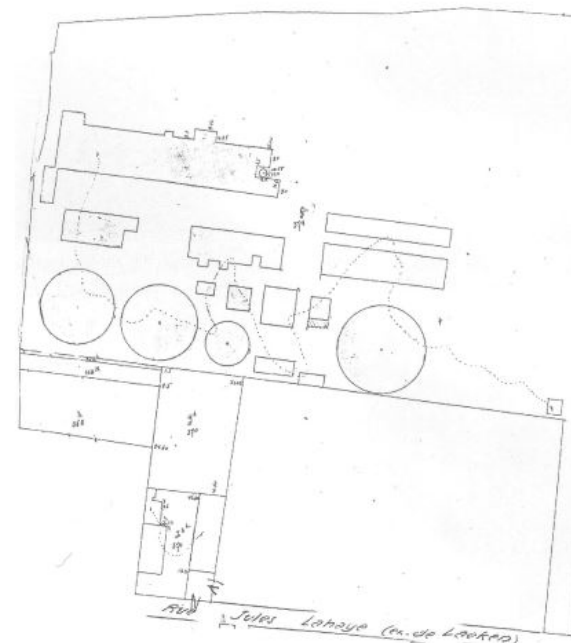
SEUL PROGRAMME OFFICIEL

Mercredi 6 Février 1907. à 2 heures

PRIX : 20 CENTIMES

AFFICHE VAN HET OFFICIEEL PROGRAMMA 'HIPPODROOM LAKEN-JETTE' - 1907
bron: CHAF - Comté de Jette - 1992 Hippodromes ©

HET ONDERWERP



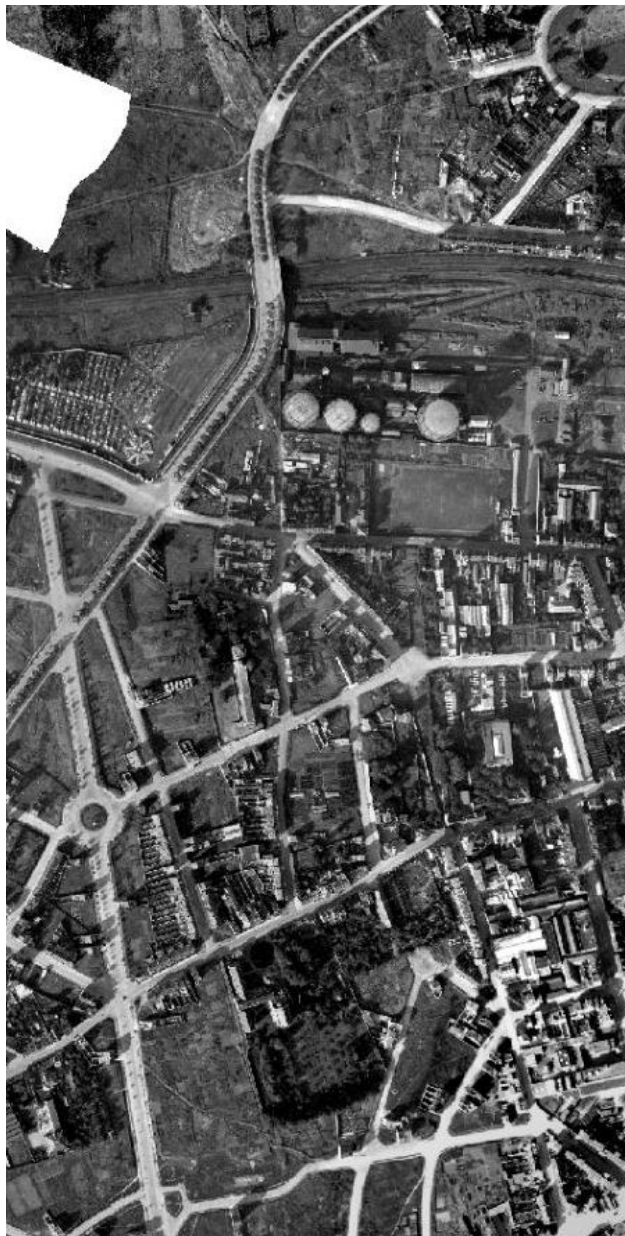
PLAN VAN DE GASFABRIEK TE ESSEGHEM ca 1907
bron: CHAF - Comté de Jette - 1993/1994 Gazomètres ©



FOTO VAN EEN GASHOUDER TE ESSEGHEM
bron: CHAF - Comté de Jette - 1993/1994 Gazomètres ©

1930

bron: Orthofotoplan Bruciel ©



1944

bron: Orthofotoplan Bruciel ©



1971

bron: Orthofotoplan Bruciel ©



1996

bron: Orthofotoplan Bruciel ©



2017

bron: Orthofotoplan Bruciel ©



HET ONDERWERP

05.6 1950 TOT OP HEDEN

Na de tweede wereldoorlog leidt de ontmanteling van de gasfabriek in de jaren 60 (einde van de afbraak in 1964) tot een groot bouwproject van sociale woningen, in indrukwekkende blokken, met tegenwoordig iets minder dan 600 woningen.

De keuze voor een stedenbouw in hoge woonblokken die uitgeven op grote grondoppervlakken contrasteert fel met de aaneengesloten stedenbouw van gesloten huizenblokken met lage residentiële woningen. Het studiegebied wordt zo tegenwoordig nog duidelijk gekenmerkt door dit vrij heterogeen stedenbouwkundig landschap. Tijdens deze overgangperiode werd de directe omgeving van de kleine Esseghestraat en de laan geleidelijk aan bebouwd. Er ontstond een verrassend patchwork van bescheiden gebouwen, braaklanden die werden ingenomen door rondreizende groepen (de kleine straat had destijds de trieste bijnaam van 'dodenstraatje') en nieuwe gebouwen. (Orthofotoplan 1971)

In werkelijkheid begint ook het hele noordelijke deel van de gemeente Jette zich vlak na de Tweede Wereldoorlog te ontwikkelen met de bouw van meergezinswoningen, tot aan de meer recente verstedelijking van de nieuwe wijk De Tuinen van Jette.

De hele tweede helft van de 20ste eeuw wordt de Esseghe-wijk dichter bevolkt en komen er nieuwe infrastructuur bij de scholen (wijkgezondheidscentrum, cultureel centrum, winkels, rusthuizen,...). (Orthofotoplan 1996)

Tal van woningprojecten rijzen uit de grond, op privé-, gemeentelijk of gewestelijk initiatief (zie het volgende hoofdstuk over de Inventaris van de stadsvernieuwingsacties), evenals verschillende vernieuwingsacties van de openbare ruimte, waaronder de herinrichting van de kleine Esseghestraat tot ontmoetingszone van het type woonerf, of de gelijkvloerse herinrichting van de Loossensstraat, die het gebied het beeld verleent dat men er tegenwoordig van heeft. (Orthofotoplan 2017)



05.7 PARTICIPATIE-INPUT

Algemeen raakt de geschiedenis van de wijk steeds meer verloren en met de jaren vermindert de kennis van de evolutie van het gebied; zo gaat ook een deel van de identiteit en van de sociale band teloor. Het betreft hier nochtans een echt te valoriseren potentieel, vandaar de pertinente wens van het Magritte Museum om kaartgidsen en interactieve audiogidsen te ontwikkelen met de scholen van de wijk, over de geschiedenis van het gebied en de artistieke projecten van het Revue Jettois (Gezelschap 21 Grammes).

De historische analyse van het gebied toont een uitgesproken stedenbouwkundig patchwork dat vandaag de dag leidt tot een overschreven structuur. Die heeft de neiging om de ervaren scheiding tussen de stedenbouwkundige vormen aan beide zijden van de as Lahaye te versterken en draagt bij aan de verschillende gevoelde vormen van omsluiting.

De gehechtheid aan de getuigen van het verleden, als ze bekend zijn, is op zijn beurt reëel. De overblijfselen van de industriële activiteit, het dorpskarakter van de impasse en van de kleine Esseghestraat, de verhalen en anekdotes van de wijk zijn allemaal kostbare elementen voor de bewoners, zich ervan bewust dat ze geleidelijk verdwijnen uit het collectieve geheugen.

Ruimtelijk hebben de realisatie van de De Smet de Naeyerlaan, in het gedeelte op het gebied, en de bouw van de brug over de spoorweg (1903) geleid tot een sterke wijziging van het historische reliëf en vooral tot het verdwijnen van de rechtstreekse toegangswegen tussen de kleine Esseghestraat en de site van het huidige Jeugdпарк (destijds oversteek ter hoogte van de spoorweg) of langs de spoorweg, tussen de site van de Hippodroom Jette-Laken en de Begraafplaats van Jette. Het begin van de ruimtelijke omsluiting van het gebied?



KASTEEL VAN EYERMAN / ESSEGHEM (NU SCHOOL JACQUES BREL)
bron: www.belgique-insolite-et-occulte.blogspot.be ©

HET ONDERWERP



REPRODUCTIE VAN EEN BRIEFKAART VAN DE LEON THEODORSTRAAT EN DE INGANG VAN DE JULES LAHAYESTRAAT (LINKS) ca. 1905
bron: www.belgique-insolite-et-occulte.blogspot.be ©



HOF - kruispunt De Smet de Naeyerlaan - Lahayestraat (vroegere Lakenstraat)
bron: erfgoedbankbrussel.be ©



FOTOGRAFIE VAN DE ESSEGHEEMSTRAAT ca. 1940
bron: Musée Maison Magritte ©





ONDERWERP // WIJK

06

Inventaris van de stadsvernieuwingsacties

06 Inventaris van de stadsvernieuwingsacties

06.1 WIJKCONTRACTEN (WC) EN DUURZAME WIJKCONTRACTEN (DWC)

Het gebied Magritte is nooit geheel of gedeeltelijk aan bod gekomen in een stadsvernieuwingsprogramma van het type wijkcontract. De recente definitie van het Stadsvernieuwingsgebied (SVG) heeft net de statistische sector Esseghem opgenomen in de zone die in aanmerking komt voor de duurzame wijkcontracten. Het betreft trouwens het enige gebied van Jette dat is opgenomen in het SVG.

De vroegere zone, EDRLR genaamd, omvatte de sector Esseghem niet maar wel drie aparte huizenblokken, gevestigd rond de polen Carton de Wiart (wijk Albert), Hart van Jette (wijken Spiegel en Centrum) en een klein gebied ten Noorden van de spoorweg ter hoogte van de Sint-Norbertus-, Gas- en Duysburghstraat.

Voor het huidige DWC Magritte had de gemeente Jette dus maar één Wijkcontract opgesteld, voor het onderbroken gebied 'Carton de Wiart' gerealiseerd tussen 2006 en 2010; dat heeft toegelaten de stadsvernieuwingsacties in het hart van de gemeente te steunen.

06.1.1 Jette – WC Carton de Wiart - Hart van Jette / 2006 – 2010

Het WC Carton de Wiart – Hart van Jette groepeerde de twee gehelen rond de pool Spiegel en de wijk Albert, twee gebieden met een tekort aan sociale woningen en infrastructuurplannen, maar reeds goed ingenomen door de gemeente en door privé-promotoren vóór de komst van het WC. De financiering van dit WC werd toegekend door een tripartiete Gewest 9.000.000 euro), Beliris (3.125.000 euro) en Gemeente Jette (1.000.000 euro).

De doelstellingen waren dus vooral gericht op de renovatie van de weg en de openbare ruimtes; een duurzaam aspect werd met name verleend via de materialen, de keuzes inzake uitvoering enz.

Gerealiseerde acties:

- Heraanleg van wegen: verschillende assen werden volledig heraangelegd en sommige daarvan met bijzondere aandacht voor een duurzame aanleg (soorten gebruikte materialen, waterdoordringbaarheid,...). De voetpaden van bepaalde straten werden vernieuwd. De openbare verlichting werd ook herzien en vernieuwd. Er kwam een muurschildering op het einde van de Wemmelse Steenweg.

Wegen waaraan werd gewerkt: Sint-Pieterskerkstraat, Wemmelse Steenweg, Thomaesstraat, Vlamingenstraat, Walenstraat, Odon Warlandlaan en een deel van de Jetse Steenweg.

- Het gebouw A van de Pfizer site, Léon Théodor 108, werd gerenoveerd en biedt plaats aan:
 - * op de kelderverdieping, het Jobhuis (wijkcontract);
 - * op de gelijkvloerse verdieping, de lokale antenne van Actiris (buiten wijkcontract);
 - * op de eerste verdieping, buurtlokalen ter beschikking van inwoners van de wijk en verenigingen (wijkcontract);
 - * en op de hogere verdiepingen (buiten wijkcontract), bepaalde diensten van het gemeentebestuur.

- Renovatie van woningen en opvanginfrastructuur: Wemmelse steenweg, 229 (site Magritte): renovatie van de verdiepingen tot 24 woningen (8 appartementen 1 kamer, 8 appartementen 2 kamers en 8 appartementen 3 kamers) en renovatie van de gelijkvloerse verdieping (behalve het kinderdagverblijf van het OCMW van Jette) tot opvanginfrastructuur: kinderdagverblijf, naschoolse opvang, polyvalente zaal en schoolgeneeskunde. Het gebouw werd officieel ingehuldigd op 27 november 2014.

- Afbraak – heropbouw: het gebouw 'Publivenor' (naar de naam van de vroegere drukkerijen op de site) op de hoek van de Sint-Pieterskerkstraat en de Wemmelse Steenweg werd afgebroken. De heropbouw in het kader van het wijkcontract, gebaseerd op milieuvriendelijke bouwprincipes, leidde tot 4 appartementen met 1 kamer op een totale netto-oppervlakte van 285 m². Het appartement op de gelijkvloerse verdieping is geschikt voor een persoon met beperkte mobiliteit.

HET ONDERWERP

Deze acties hebben bijgedragen aan de heropleving van het centrum van de gemeente Jette.

Het gebied van dit WC onderhoudt echter weinig contacten met het gebied dat het DWC Magritte vandaag de dag betreft. **De dynamiek van de wijkcontracten, opgesteld voor het grensgebied van de Stad Brussel had echter wel als gevolg dat de contrasten met de sector Essegheem en de nood aan stadsvernieuwingsacties voor dit gebied werden versterkt.**

De WC en de DWC van de Stad Brussel, gerealiseerd in de onmiddellijke nabijheid van het gebied Magritte, zijn de volgende:

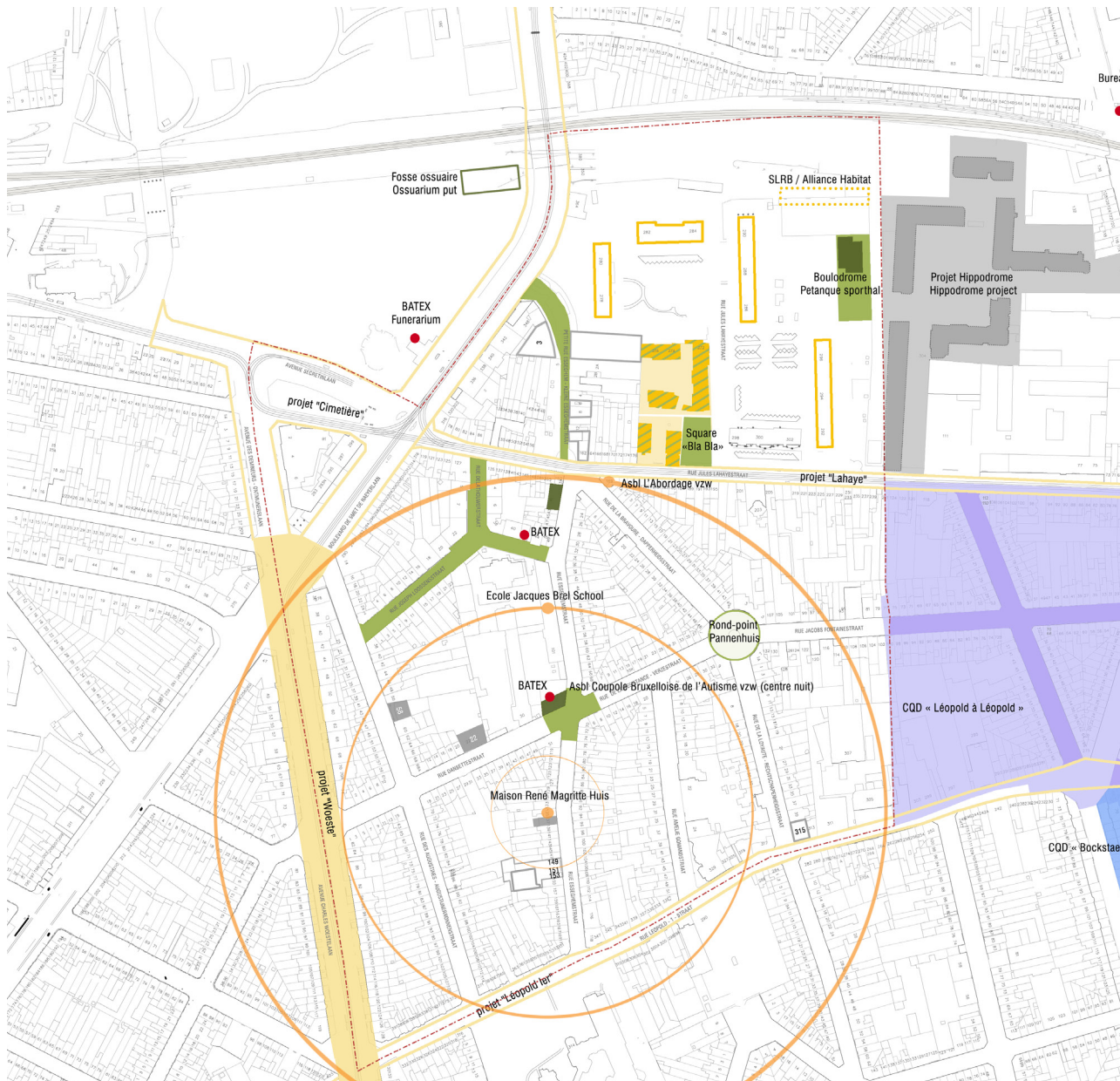
1. WC Marie-Christine / 1997 – 2001 / Niet actief
2. WC Leopold te Leopold / 2005 – 2009 / Niet actief
3. WC Rode Huis / 2007 – 2011 / Niet actief
4. DWC Bockstael / 2013 – 2017 / Actief

Het is dus belangrijk te vermelden dat het huidige duurzame wijkcontract Magritte een duurzaam perspectief zal brengen voor de ontwikkeling van het gebied maar dat het ook zal moeten worden opgenomen als deel van het werk, gerealiseerd door de naburige wijkcontracten, via hun gebied dat afstraalt op de wijk Essegheem, vandaar een meer uitvoerige beschrijving van deze wijkcontracten:

06.1.2 Stad Brussel – DWC Bockstael / 2013 - 2017

Dit duurzaam wijkcontract omvat de wijk Bockstael en wordt ontwikkeld rond een pilootproject met als doel de groene wandeling van Tour et Taxis te verbinden met het Bockstaelplein, door de creatie van spel- en vrijetijdruimtes in een natuurlijke omgeving, dit alles om de wijk opnieuw te doen opleven en te verbinden met de rest van de stad.

Het programma is vrij intensief voor een wijkcontract en omvat projecten die beduidend verder reiken dan het gebied. Ter herinnering, het budget ter beschikking gesteld door de Stad Brussel is gelijk aan de investering van het Gewest, hetzij 11.000.000 elk; dan is er nog de bijdrage van Beliris en van verwante acties, voor een totaalbedrag dat het dubbele is van het budget dat normaal beschikbaar is voor een wijkcontract.



Lopende acties:

- Kinderdagverblijf Wittouck: deze actie van het programma beoogt de oprichting van een nieuw passief, Franstalig kinderdagverblijf met 60 plaatsen.
- Herinrichting van de openbare ruimte: passage Chambon en omgeving.
- Fiets-wandelverbinding L50: verbetering van het traject voor de milieuvriendelijke mobiliteit langs de spoorweg.
- Vroegere station van Laken: op een strategische plaats langs de L50. Deze actie voorziet de renovatie van de mantel van het gebouw (gevels en dak) met de creatie van een ingang naar de kelderverdieping. Anderzijds zullen verenigingen van de wijk meer gebruik kunnen maken van deze infrastructuur dankzij de renovatie van de kelders en van de zolder. Er moet een socio-cultureel café voor de wijk worden ingericht op de gelijkvloerse verdieping. Het doel van het project is ook om het vroegere station beter te integreren in het landschap.
- Fietspunt aan het station van Bockstael: met een fietsparking op de plaat boven de perrons van het station van Bockstael. Dit project getuigt van de wens om een hoge milieukwaliteit te integreren, zichtbaar vanaf de laan.
- Heraanleg van het Bockstaelplein en omgeving
- Creatie van een sport- en jeugdcentrum en renovatie van kantoren (Emile Bockstaellaan, 122): renovatie van de gelijkvloerse verdieping van het gebouw tot sportinfrastructuur voor de wijk. Het type 'Sportschuur' is een infrastructuur die sportievelingen van alle leeftijden toelaat aan sport te doen zonder verplicht te zijn zich in te schrijven in een club en zonder reservatie.
- Bouw van woningen en integratie van infrastructuren (Emile Bockstaellaan, 160): tijdelijk gebruik van de garage aan de straatkant als sportvoorziening. Aankoop van de hele site. Het gedeelte achteraan: lichte renovatie en vestiging van de wijkantenne en van lokalen voor verenigingen. Vestiging van

verschillende activiteiten in de polyvalente zaal. Het gedeelte aan de straatkant: bouw van 16 passiefwoningen met een collectieve voorziening op de gelijkvloerse verdieping. Vorming van een vlotte verbinding tussen de Bockstaellaan en de groenvoorzieningen op het binnenterrein van het huizenblok L28

- Inrichting van het binnenterrein van Huizenblok L28: het pilootproject beoogt het gebruik van de braakliggende ruimte binnen het huizenblok langs de L28A om die om te vormen tot een groene ruimte voor de wijk, die wordt opgenomen in een groter groen netwerk, via de lineaire ontwikkeling van de vroegere lijn 28A, de verbinding met het toekomstige park van Tour et Taxis en de verbinding met het park van de Senne. Het betreft de creatie van een openbare ruimte vertrekkende van een niet-toegankelijke, niet-bebouwde ruimte, afkomstig van de spoorweginfrastructuur.

Deze actie beantwoordt volledig aan het gebrek aan groene ruimte in de wijk.

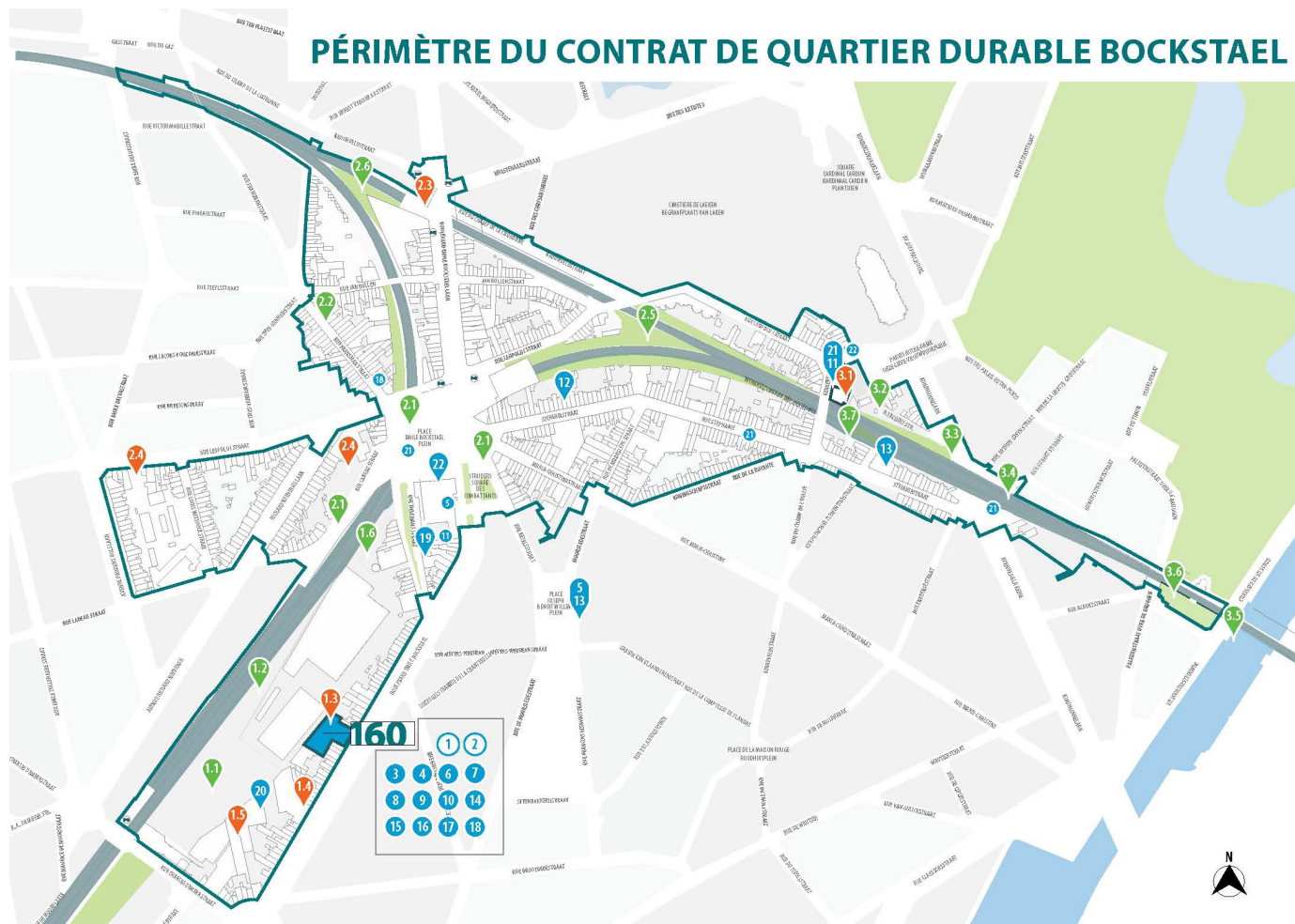
Ze omvat verschillende deelacties:

1) De verhuizing van de huidige bewoners (Decaux); de formalisering van een gebruiksrecht van het terrein; de realisatie van een richtinggevend plan voor de hele site Mondia; de aanleg van de toegangen; de correlatie met de vastgoedacties voor de Bockstaellaan en de site L28A aangelegd door Leefmilieu Brussel.

2) Deze actie beoogt ook de creatie van een speelbos, speel-, vrijetijds- en sportruimtes met behoud van de bossfeer van de site.

Het is interessant vast te stellen dat het programma van het DWC gelijkenissen vertoont met de uitdagingen van het DWC Magritte, met name wat betreft de acties voor openbare ruimtes om het groene netwerk uit te breiden door ongebruikte sites langs de spoorweg te benutten, en met de integratie van assen die de milieuvriendelijke mobiliteit en recreatieruimtes ondersteunen. Er werd dus een coördinatie voorzien met het DWC Bockstael van bij het begin van de diagnose van het DWC Magritte om het netwerk op een coherente manier door te trekken en de complementariteit van de voorziene infrastructuren te garanderen.

PÉRIMÈTRE DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE BOCKSTAEL



LÉGENDE

● Logements / Infrastructures ● Espaces publics ● Actions socio-économiques

PÔLE INTÉRIEUR D'ÎLOT L28A PROJET PHARE

- 1.1 ● INTÉRIEUR D'ÎLOT L28A
- 1.2 ● PARC L28A (PROJET ASSOCIÉ)
- 1.3 ● LOGEMENTS ET ÉQUIPEMENTS
- 1.4 ● PÔLE DE SPORT ET JEUNESSE
- 1.5 ● BOCKSTAEL 88 (PROJET ASSOCIÉ)
- 1.6 ● POCKET PARK : RUE TIELEMANS

PÔLE PLACE BOCKSTAEL

- 2.1 ● LA PLACE BOCKSTAEL ET SES ABORDS
- 2.2 ● RUE FRANSMAN (PROJET ASSOCIÉ)
- 2.3 ● POINT VÉLO ET ABORDS
- 2.4 ● CRÈCHE FRANCOPHONE
- 2.5 ● POCKET PARK : RUE LÉOPOLD I
- 2.6 ● POCKET PARK : BD BOCKSTAEL

PÔLE ANCIENNE GARE DE LAEKEN

- 3.1 ● ANCIENNE GARE DE LAEKEN
- 3.2 ● LES ABORDS DE L'ANCIENNE GARE DE LAEKEN
- 3.3 ● LIAISON CYCLO-PIÉTONNE L50
- 3.4 ● LE PASSAGE CHAMON ET SES ABORDS
- 3.5 ● PASSERELLE PARC DE LA SENNE (PROJET ASSOCIÉ)
- 3.6 ● POCKET PARK : HALTE ROYALE
- 3.7 ● POCKET PARK : RUE DU CHAMP DE L'ÉGLISE

I. LOGEMENT

- 1 ● RÉHABILITATION DE LOGEMENTS
- 2 ● RÉNOVATION ET ISOLATION DE FAÇADES
- 3 ● GUICHET LOGEMENT DURABLE
- 4 ● GUICHET LOGEMENT PUBLIC

II. FORMATION ET EMPLOI

- 5 ● ENSEIGNEMENT POUR ADULTES
- 6 ● D.A.R.E. : DYNAMIQUE ACTIONS RESSOURCES EMPLOI
- 7 ● CLÉS POUR L'EMPLOI
- 8 ● SE FORMER POUR (RE) TROUVER UN EMPLOI
- 9 ● JOBYOURSELF @ BOCKSTAEL

III. ENFANCE ET JEUNESSE

- 10 ● SPORTS DE QUARTIER
- 11 ● « ÉCRITURES LAEKENOISES »
- 12 ● MIKS MAISON DES JEUNES 2.0
- 13 ● L'ÉCOLE DES DEVOIRS - SOUTIEN AUX ÉLÈVES DU SECONDAIRE
- 14 ● PERSPECTIVES : PROGRAMME DE SUIVI INTENSIF

IV. ENVIRONNEMENT ET ESPACE PUBLIC

- 15 ● ATELIER VÉLO
- 16 ● ACTIONS VERTES DURABLES
- 17 ● PROPRETÉ PUBLIQUE
- 18 ● EMBELLISSEMENT DES DEVANTURES COMMERCIALES

V. ACTIONS SOCIO-CULTURELLES

- 19 ● LE GRENIER DES CASSEUSES DE CRISE
- 20 ● LA BOBINE
- 21 ● VALORISATION DU PATRIMOINE
- 22 ● CULTURE POUR TOUS



infos:
www.bruxelles.be/7855

KAART VAN DE PERIMETER EN DE OPERATIES VAN HET DW BOCKSTAEL

bron: Stad Brussel ©

06.1.3 Stad Brussel – DWC Roodhuis / 2013 - 2017

Dit oudere wijkcontract, tegenwoordig niet-actief, omvat een gebied begrensd door de site van Tour et Taxis, de duurzame wijk Tivoli, de Marie-Christinestraat en de Bockstaellaan. Het programma is vooral gericht op de bouw van 31 nieuwe sociale woningen, de herstructurering van het binnenterrein van het huizenblok en de heropleving van het winkelcentrum van de Marie-Christinestraat door ook de verdiepingen toegankelijk te maken voor huisvesting.

Gerealiseerde acties:

- Grondige renovatie van de hangars van de Moorsledestraat: plaats voor twee grote jongerenvoorzieningen in de wijk: een Jongerencentrum (beheerd door de vzw Bravvo) en een Kindertehuis (beheerd door de dienst jongeren van de Stad), evenals een ruimte voor de vzw Entr'aide, bedoeld voor de opleiding van volwassenen (alfabetisering)
- Heraanleg van het rondpunt Pouchkine en van bepaalde wegen in de buurt door Beliris in samenwerking met de Stad Brussel, voor meer groene ruimtes en om de plaatsen te beveiligen voor zwakke weggebruikers (voetgangers, fietsers).
- Bouw van nieuwe woningen en voorzieningen (Stefaniestraat, 24-32): gebouw van 18 woningen met uiteenlopende typologie (van studio tot woning met 4 kamers), een parking van 12 plaatsen (buiten wijkcontract) en de verhuizing van Resto du Coeur (OCMW van Brussel), met een capaciteit van 140 plaatsen voor haar kookactiviteiten rond mechanismen inzake socio-professionele integratie.
- Bouw van een kinderdagverblijf met 48 bedden (Gravin van Vlaanderenstraat, 69): dit project omvat ook de heraanleg van een speelplein en de inrichting van een polyvalent lokaal voor de wijk

06.1.4 Stad Brussel - WC Leopold te Leopold / 2005 – 2009

Het gebied van dit wijkcontract, nu afgelopen, ligt het dichtst bij het gebied van het DWC Magritte; het omvat namelijk de Steylsstraat (verlengde van de Lahayestraat) en de Jacobs Fontainestraat. De site Fourcroy, eigendom van een privépromotor, werd echter niet opgenomen in het WC en is in de marge van de studiezone gebleven.

Dit WC volgde als richtinggevend lijn de verbinding van de twee delen van de wijk, gescheiden door de spoorweg. Dit heeft ook toegelaten om de openbare ruimtes in het Zuidelijke deel van het gebied op te waarderen.

Gerealiseerde acties:

Dit wijkcontract had betrekking op de volgende luiken:

Sociaal

Steun aan opleiding en tewerkstelling door de creatie van verschillende ketens voor socio-professionele integratie
Oprichting van buurtdiensten voor de inwoners
Opening van een kinderdagverblijf en een gezinshuis

Woningen

Bouw van 5 sociale woningen (Thys-Vanhamestraat 15-19)
Bouw van 10 sociale woningen (de Vriërestraat, 29)
Bouw van 3 sociale woningen (Fineaustraat, 34)
Renovatie van een 60-tal gevels (125 renovatiepremies aangevraagd, 1220 raadplegingen)
Sanering van een dertigtal ontoereikende woningen

Collectieve voorzieningen

Multidisciplinair opleidingscentrum (Fransmanstraat 131) voor de vzw ABC
Terbeschikkingstelling van lokalen voor verenigingen van de wijk
Renovatie van een gemeenschapscentrum en bouw van een Gezinshuis (Steylsstraat, 26)

Openbare ruimtes

Inrichting van een openbare ruimte 'Oasis', met een speelplein (Alfred Stevensstraat)

Heraanleg van wegen en openbare ruimtes: Beliris heeft de openbare ruimte vernieuwd in het gedeelte van 'Oud Laken'.

Het herinrichtingsproject verhoogt de levenskwaliteit van deze residentiële wijk. Het had betrekking op de weg, de voetpaden, de pleinen en kruispunten. Er werden grote bomen geplant en er werd een nieuwe openbare verlichting en stadsmeubilair geplaatst. De twee meest symbolische pleinen van de wijk, het plein voor de school Thys Van Hamstraat en het Fransmanplein voor het Vrederecht, werden volledig heraangelegd. Het plein voor het gebouw van het Vrederecht is een echte esplanade geworden, met alle comfort om er te vertoeven (banken enz.). Het plein voor de school in de Fransmanstraat werd heraangelegd en voorzien van banken; één boom zal hier de ruimte domineren.

Er kwam ook een brug in het verlengde van de Alfred Stevensstraat en Fransmanstraat.

Realisatie van twee stripmuurschilderingen op blinde gevels.

06.1.5 Stad Brussel – WC Marie-Christine / 1997 - 2001

Het Wijkcontract Marie-Christine, het oudste van de reeks, stelde als hoofddoel de schrapping van braakliggend gebied door er gebouwen en groene buurruimtes op te richten. De herinrichting van de openbare ruimtes zoals het Plein van het Rode huis beoogde hun vervanging als herkenningspunten in de wijk.

Gerealiseerde acties:

- Bouw van 16 woningen van het type sociale woningen in erfpacht te nemen door de Stad
- Herinrichting van de openbare ruimte met de aanleg van pleinen, kruispunten en voetpaden (herstelling wegen, verlichting en aanplanting van bomen, verfraaiing en groenvoorziening op de binnenterreinen van de huizenblokken, renovatiepremies voor gevels, bouw van een agoraspace)
- Valorisatie van 11 woningen voor het OCMW van Brussel (Stéfaniestraat 27-29)
- Renovatie om er een polyvalente wijkzaal te vestigen (Gravin van Vlaanderenstraat, 2-4)
- Heraanleg van het plein van het Rode Huis: het plein van het Rode Huis is een oud plein van Laken, waarvan de charme en de rol van referentie in het stedelijke milieu moest worden hersteld en bouw van 8 nieuwe woningen.



| DW BOCKSTAEL (2013 - 2017) - 3D-render van de toekomstige Bockstaelplein
bron: www.stib-mivb.be ©



| WIJKCONTRACT MARIE CHRISTINE (1997 - 2001) - Roodhuisplein
bron: Marc Detiffe - MRBC / MBHG - 2014©



BATEX INDIVIDUELE WONINGEN - Joseph Loossensstraat, 42
bron: fotografie ÁRTER ©



BATEX FUNERARIUM - BEGRAAFPLAATS VAN JETTE
bron: Leefmilieu Brussel ©



BATEX NACHTCENTRUM - Coupole bruxelloise de l'Autisme vzw
bron: fotografie ÁRTER ©

06.2 MODELGEBOUWEN (BATEX)

Er zijn twee projecten, bekroond door Leefmilieu Brussel als modelgebouw (BATEX), gelokaliseerd binnen het gebied; het ene op initiatief van de Jetse Haard en het andere van de vzw Koepel voor Autisme:

Een project van individuele woningen (Joseph Loossensstraat, 42)

De Jetse Haard wou een pioniersproject op het vlak van sociale woningen in de kijker zetten, met de bouw van 2 duplexen nul-energie. Bouwheer: de Jetse Haard

Architect: A2M

Studiebureau: EcoRce

Bouwjaar: 2011

Oppervlakte: 1913 m²

Een project van collectieve voorzieningen (Essegheemstraat, 41)

Bouw van twee gebouwen voor de opvang van 15 autistische personen met een grote afhankelijkheid.

Bouwheer: Coupole vzw

Architect: Ferrière bvba

Studiebureau: MATRIciel – Energy Consulting - GTD Engineering

Bouwjaar: 2014

Oppervlakte: 1369 m²

In de omgeving van het gebied onthouden we ook het Funerariumproject van de Begraafplaats van Jette (collectieve voorziening), evenals het gebouw voor collectieve huisvesting FLORAIR (Guillaume de Greeflaan). Met een renovatie van de mantel en kozijnen nam de Jetse Haard hier het initiatief voor een tweede bekroond gebouw BATEX. Het is interessant op te merken dat met uitzondering van een renovatieproject van een individuele woning (E. Faesstraat), alle BATEX projecten in Jette in of in de onmiddellijke nabijheid van het gebied liggen. Op het grondgebied van de Stad Brussel noteren we in de onmiddellijke nabijheid een nieuw kantoorgebouw Gasstraat 28 (AAC Architecture), de renovatie van een gebouw voor individuele huisvesting (Ledeganckstraat 30 (AADD) en de bouw van een gebouw voor collectieve huisvesting Fineastraat 34.

06.3 DUURZAME BURGERWIJKEN

In de wijk zijn er tal van burgerinitiatieven, met name door het concept “duurzame burgerwijken”.

Het doel hier is om burgerinitiatieven in de kijker te stellen via projecten bestemd voor de wijk, in een benadering die verschillende uitdagingen bundelt: energie besparen, hoe een duurzame aanpak hebben binnen de wijk, de biodiversiteit ontwikkelen en bewaren of nog, nadenken over een ander gebruik van de openbare ruimte en tezelfdertijd een versterking van de sociale cohesie.

De zogenaamde ‘Laureatenwijk’ krijgt steun en een methodologie (technisch en financieel) van Leefmilieu Brussel om de wensen van de burgers maximaal te begeleiden en concreet vorm te geven. In Jette hebben meerdere wijken geantwoord op verschillende oproepen: Expo, Dupré & Co / Ecollecto, Bon’Aventure en Magritte-Essegem.

De duurzame burgerwijk Magritte-Essegem, de enige in het gebied, groepeerst het Wijkcomité Magritte, de vzw Abordage en de school Jacques Brel rond ‘samenleven’ en projecten inzake vergroening en mobiliteit.

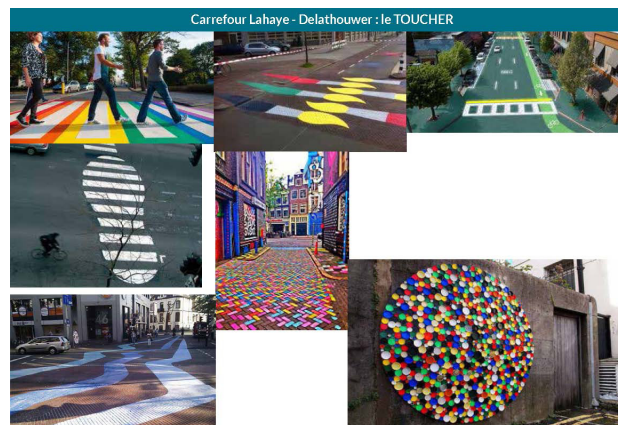
Uiteindelijk konden verschillende projecten in Essegem worden gerealiseerd of ze zijn in uitvoering, zoals:

- een collectieve compost voor de wijk (Essegemstraat)
- een initiatief van moestuinen in bakken en compost bij de Jetse Haard
- een groendak en een valorisatie van de biodiversiteit (vogelnestjes) in de school Jacques Brel
- een denkpiste rond de herinrichting van het rondpunt Pannenhuis en pleintje (in het kader van de animaties Living Pannenhuis)
- de invoering van een communicatie-eenheid en versterking van de wijkidentiteit
- een Villo-station (Gomandstraat) en fietsboxen, alsook het onthaal van de vzw Cyclone A

- meerdere initiatieven inzake duurzame voeding (levering van bio-pakketten, groepsaankopen,...)

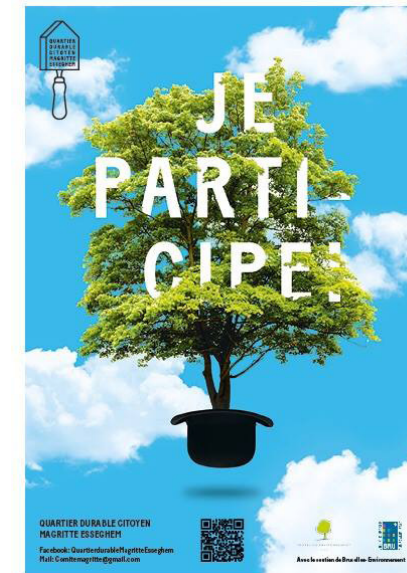
Andere initiatieven inzake stadsvernieuwing in het gebied zijn te danken aan het Comité Magritte (buiten duurzame burgerwijk) of aan het Collectief Jules Lahaye, met name in het kader van het programma Living Jette, dat echter niet werd weerhouden in de selectie van projectvoorstellen.

Dit programma voorzag acties rond de vijf zintuigen om de openbare ruimtes gezelliger te maken rond de Lahayestraat (beveiliging, artistieke en participatiebewegwijzering, muziekthema’s,...) en de Essegem site van de Jetse Haard (inrichting van de garagezone + speelhutten). De GC Essegem nam ook het initiatief voor de realisatie van mozaïektegels met de bewoners van de Amélie Gomandstraat; het werd in tweede instantie overgenomen door het Comité Magritte (en het atelier van Jean-Christophe Duperron, Art Mosaico) voor de uitbreiding van deze mozaïektegels, de trots van de bewoners voor andere straten van het gebied, momenteel beperkt tot het gedeelte ten Zuiden van de as Lahaye.



LIVING JETTE - Beelden van de kandidatuursdossier
bron: Collectief Jules Lahaye ©

HET ONDERWERP



QUARTIER DURABLE CITOYEN MAGRITTE ESSEGEM
bron: Wijkcomité Magritte ©



MOZAIEKE TEGELS - GC Essegem / Wijkcomité Magritte / Art Mosaico
bron: fotografie ÁRTER ©

06.4 STADSBELEID

Zoals gezegd in het hoofdstuk over het wettelijk kader krijgt de gemeente Jette een uniek bedrag voor de realisatie van een project om de openbare ruimte in te richten (het rondpunt Pannenhuis) in het kader van het programma 2017-2020 Stadsbeleid, geërfd van de federale bij overhevelingen rond de zesde staatshervorming en omgevormd tot een gewestelijke bevoegdheid, in verband met ruimtelijke ordening en de ontwikkeling van de wijken.

In het kader van doelstelling 1 (ontwikkeling van de levenskwaliteit in de wijken door inrichtingen van de openbare ruimtes als hefboom voor de sociale contacten en culturele uitwisselingen) krijgt de herinrichting van het rondpunt Pannenhuis een bedrag van 361.719,75 € (kennisgeving van toekenning op 08.12.2016 en programma ingediend bij het Gewest op 22.05.2017).

Het project beoogt de omvorming van het rondpunt, dat eerder wordt gezien als een plaats waar men voorbijkomt, tot een groenruimte voor contacten, rust en ontmoetingen. De wasserij is trouwens al een belangrijk element met de functie van herkenningspunt van de wijk. De participatieherinrichting beoogt ook meer comfortabele, milieuvriendelijke verplaatsingen en meer gezelligheid ter plaatse voor de verschillende doelgroepen.

Parallel met de animaties die gebeurden in het kader van Living Pannenhuis (september 2016, in samenwerking met het Comité Magritte) en die het rondpunt voor een week hebben omgevormd tot een groenruimte voor voetgangers, heeft de Gemeente Jette een participatie-ontwerp gemaakt met de inwoners. Dit ontwerp voorziet de aansluiting van de centrale ruimte op de gevels van de hoek Dapperheid - Jacobs Fontaine om een brede voetgangersruimte te creëren, gekoppeld aan beplantingen, meubilair en fonteinen, door meer dan 300m² oppervlakte te winnen op de huidige weg. Dit project lost ook de mobiliteitsconflicten op (beveiliging van voetgangers en fietsers) die in het diagnosedossier van het project worden aangehaald.

Het project is sindsdien min of meer in het stadium van ontwerp gebleven, met name door het recente faillissement van het studiebureau, gelast met het project. Er loopt een nieuwe aanbesteding om het project snel weer op te starten met een vergunningsaanvraag gepland voor 2018.



LIVING PANNENHUIS - rotonde Pannenhuis
bron: Wijkcomité Magritte ©



LIVING PANNENHUIS - rotonde Pannenhuis
bron: Wijkcomité Magritte ©

06.5 PROJECTEN OP GEWESTELIJKE SCHAAL

In het gebied werden verschillende woningprojecten gerealiseerd in het kader van gewestelijke plannen, zoals:

- De restauratie van de vroegere Stroopfabriek Wayland, Jules Lahayestraat 178, tot woningen gesubsidieerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met de renovatie van drie hoofdgebouwen en de afbraak van het bijgebouw.
- De bouw van nieuwe woningen op de site Esseghem in het kader van het huisvestingsplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Staatssecretaris Mevr. Dupuis), wat de bouw toelaat van 65 nieuwe gemeentewoningen van het gemiddelde type in 3 gebouwen rond een collectieve tuin. De site ligt in de buurt van het Esseghem complex van de Jetse Haard.

Wat de Jetse Haard betreft noteren we ook de wens om, samen met het DWC, een bouwproject voor grote woningen (4 kamers en +) aan te vragen, op de Esseghem site. Dit project, buiten het Wijkcontract, zou volledig gesubsidieerd worden op het niveau van Alliance Habitant en de gewestelijke BGHM fondsen. Momenteel wordt er samengewerkt met het DWC om te bekijken of het mogelijk is een programma van gemeenschappelijke voorzieningen te ontwikkelen op de gelijkvloerse verdieping van deze nieuwbouw, en om na te denken over de toekomstige vestiging.

De Jetse Haard is ook de mantel van de Esseghem gebouwen (isolatie, herstelling gevelbekledingen, veiligheid en brandconformiteit,...) aan het renoveren en ze bestudeert de reorganisatie van de gelijkvloerse verdiepingen van deze gebouwen om nieuwe generatie verwarmingstoestellen te delen en vuilnisruimtes uit de gebouwen te halen. Zo kunnen er ruimtes op de gelijkvloerse verdieping beschikbaar worden gemaakt voor woningen, lokalen/kantoren van verenigingen of fietsruimtes.

In dat verband loopt er ook een samenwerking DWC, Jetse Haard en BGHM om een volledige herkwalificatie van de Esseghem site te garanderen, door de investeringen op een relevante manier te verdelen: het DWC kan inzetten op de openbare ruimtes en BGHM kan de dynamiek van herkwalificatie volgen door de collectieve voorzieningen en woningen ten laste te nemen.



ESSEGHEMSITE JETSE HAARD / LOJEGA
bron: fotografie ARTER ©

Op het vlak van mobiliteit en openbare ruimtes zijn er verschillende gewestelijke projecten in verband met het openbaar vervoernetwerk te melden, aangezien ze het gebied van het DWC Magritte rechtstreeks hebben beïnvloed of zullen beïnvloeden:

De volledige herinrichting van de Charles Woestelaan

De herinrichting van deze grote as van de gemeente Jette, opgestart door Brussel-Mobiliteit en de MIVB, werd onlangs ingehuldigd na jarenlange werkzaamheden. De grootste verandering bij deze herinrichting bestond erin de nieuwe parkeerzone langs de tramsite te leggen, waardoor het aantal parkeerplaatsen kon worden gemaximaliseerd.

Bij de herinrichting werd de tramsite trouwens ook volledig vernieuwd. De openbare verlichting en de palen van de bovenleidingen werden buiten de eigenlijke site geplaatst, in de toekomstige parkeerzone. De tramsite werd ook groener en de haltes werden heringericht om het comfort en de veiligheid van de reizigers te vergroten. Naast de renovatie van de voetpaden werden de kruispunten gewijzigd om de veiligheid van de weggebruikers te verbeteren. De oversteekplaatsen voor voetgangers werden op hun beurt voorzien van specifieke systemen voor mensen met een beperkte mobiliteit.



CHARLES WOESTELAAN
bron: fotografie ÁRTER ©

Aangezien de Charles Woestelaan deel uitmaakt van de gewestelijke fietsroute 12B, werden de fietspaden bij dit project meteen ook gescheiden en over de hele lengte van de voetpaden beveiligd om fietsers optimaal comfort te bieden. Om deze laan te verfraaien werd hij tot slot groener gemaakt door de aanplanting van 122 bomen ter hoogte van de parkeerzone.

De bewoners zijn sinds de inhuldiging opgelucht over het einde van de werkzaamheden en ze zijn in het algemeen positief over het dagelijks gebruik, ook al vinden sommigen het jammer dat de voetpaden aanzienlijk smaller zijn geworden door de fietspaden.

Het herinrichtingsproject van de Leopold I-sstraat

Dit project van de MIVB voorziet een herinrichting van de as Leopold I als volgt: het rijgedeelte zal worden verbreed zodat de bussen elkaar beter kunnen kruisen; de voetpaden zullen dus worden versmald. Verzet van de burgers heeft geleid tot de stopzetting van het project in het stadium van de vergunningaanvraag (2016).

In haar ontwikkelingsprogramma van het netwerk beoogt de MIVB het gebruik van gelede bussen op de lijnen die de Leopold I-sstraat volgen (aangekondigd vanaf eind 2019) en een eventuele verhoging van het aantal verbindingen op deze as bedoeld als deel van de ringweg voor de bus tussen Anderlecht en Bockstael. Het herinrichtingsproject van de as wordt dus opnieuw gelanceerd op gewestelijk niveau, tegen 2020, om een nieuwe herinrichtingsstudie van de hele Leopold I-sstraat op te starten. Dit project, veel ruimer dan de wijkschaal, zal wel de gelegenheid zijn om de diagnose-elementen van het DWC die blijken op het vlak van deze as, door te spelen, met name: vraag om de voetpaden te herstellen (o.a. voor PBM en kleine kinderen), beveiliging van zwakke weggebruikers (o.a. schoolgaande jeugd), integratie van beschutting aan de haltes van het openbaar vervoer, vertraagelementen, alternatieve pistes vinden voor het versmallen van voetpaden,...

Het project 'Begraafplaats' voor de heraanleg van de De Smet De Naeyerlaan en het Ontmijnerssquare

Dit omvangrijke project, beheerd door de MIVB en Brussel-Mobilité (alsook de gemeente Jette voor het Ontmijnerssquare) bestaat uit:

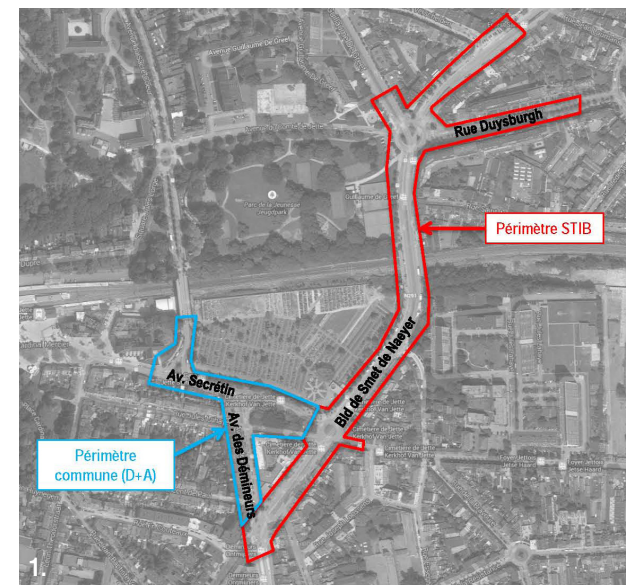
- de volledige heraanleg van de tramsporen op de assen Secrétin en De Smet De Naeyer;
- de rationalisatie van alle haltes van de lijnen 19, 51, 53, 62 en 93 tot een super-terminus op de De Smet De Naeyerlaan, tussen het rondpunt van de Begraafplaats van Jette en dat van het Jeugdparc;
- de herinrichting van de groene ruimte van het Ontmijnerssquare (van gevels tot gevels);
- de herkwalificatie van het kruispunt Lahaye / De Smet De Naeyer tot een kruispunt in T-vorm, met verkeerslichten;
- de volledige renovatie van de De Smet De Naeyerlaan, tussen de Woestelaan en de Duysburghlaan, door de verplaatsing van de Tramsite aan de kant van de Begraafplaats van Jette en de aanleg van twee rijstroken aan de kant van de Jetse Haard.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, ingediend halverwege 2017 voor de opstart van het DWC 'Magritte' kreeg talrijke opmerkingen in overleg, zonder echter het voorwerp van de aanvraag te wijzigen (volgens het Gewest) en het project valt dus momenteel onder artikel 191 (indiening van gewijzigde plannen zonder opnieuw over te gaan tot openbaar onderzoek en overleg). De vergunning werd uiteindelijk afgeleverd begin december 2017.

Dit project stuit op hevig verzet van een deel van de bewoners en gebruikers van het gebied Magritte, met name door de vrees om een super-terminus te krijgen tussen de haltes Begraafplaats van Jette en De Greef waar de trams in een wachtrij zullen staan, door de geringe kwaliteit van de bekledingen van de eigenlijke site (kunstgras), door de gevolgen voor de mobiliteit in de zone en door de versterking van het fenomeen fysieke omsluiting.

Het klopt: hoewel de herinrichting goed is voor de leesbaarheid en efficiëntie van het openbaar vervoernetwerk, zal ze de oversteekmogelijkheden van de laan tussen de haltes Begraafplaats van Jette en De Greef bemoeilijken. De eigenlijke site zal beschermd worden door een opgehoogde rand en een haag, wat de scheiding tussen beide zijden van de laan versterkt en het oversteken verhindert, wat nu al moeilijk is, tussen de site Essegheem en de ingangen van het Jeugdparc aan de kant van de spoorweg.

In het huidige stadium van het project wordt een samenwerking tussen het DWC, de MIVB en Brussel-Mobilité opgestart om te zien in welke mate het project nog zou kunnen evolueren door het DWC. Door dit werk kon al een vrije ruimte worden voorbehouden rond de brug over de spoorweg om er mogelijks toegangen voetgangers-fietsers-PBM naar en vanaf de braakliggende terreinen langs de spoorweg te integreren. Een nauwere samenwerking (nodig) is aan de gang, hoewel bij de voltooiing van dit basisdossier de uitvoering van het project door de MIVB in standby lijkt te worden gesteld.



Renovatieproject voor de traminfrastructuren van de Jules Lahayestraat

Het felle verzet tegen het bovengenoemde project kan, uiteraard gedeeltelijk, ook worden verklaard door oudere conflicten tussen bewoners rond de as Lahaye en de MIVB. Oorzaak, de sterke geluids- en trilhinder veroorzaakt door voorbijrijdende trams, specifiek het model T2000, op de as Lahaye: bij de aanleg werden destijds (begin jaren 90) geen anti-trilsystemen voorzien. Deze hinder wordt geobjectiveerd, enerzijds door de studierapporten van Leefmilieu Brussel (maatregelen bij normoverschrijding ter ondersteuning, rapport 2010) en de diagnose in situ gerealiseerd door het DWC.

Door terugkerende klachten heeft de MIVB de uurregeling van de vloot gewijzigd (de T2000 worden enkel nog overdag ingezet) maar de installaties moeten worden hersteld om de hinder beduidend te verminderen.

In dat kader zal de MIVB overgaan tot de onmiddellijke vervanging van de tramsporen op het stuk Lahaye en een systeem van anti-tril tapijt onder de nieuwe sporen plaatsen. Deze werkzaamheden, zoals vandaag de dag voorzien, vormen een renovatie; er is dus geen stedenbouwkundige vergunning voor nodig.

De coördinatie Osiris heeft de werkzaamheden al opgestart en de voorbereidende werkzaamheden zouden snel moeten beginnen tijdens de planning van het DWC (voor een duur geraamd op ongeveer 8 tot 9 maanden) vóór tussenkomst van de MIVB om de infrastructuur te vervangen (2 tot 3 maanden). Zodra deze werkzaamheden zijn opgeleverd, zullen de werken in de De Smet De Naeyerlaan kunnen beginnen.

Tijdens de diagnosefase werd de planning van de werkzaamheden van de MIVB verschillende keren gewijzigd en omgewisseld tussen de werken van het project 'Begraafplaats' en 'Lahaye'.

De herinrichting van de as Lahaye, die beantwoordt aan een groot aantal aanvragen wat betreft de diagnose DWC, betekent vooral de gelegenheid om meer dan een herstelproject van de tramwegen met anti-trilsysteem te ontwikkelen. Het zou namelijk om een verenigde actie kunnen gaan, met een globale herkwalificatie van de openbare ruimtes (oversteken Lahaye, moestuinen, pleintje voor het Wijkgezondheidscentrum, kleine Esseghestraat,...) met integratie

van een participatiedimensie die de voorrang geeft aan de beveiliging van voetgangers en fietsers, de verbetering van de milieuvriendelijke mobiliteit en de ontwikkeling van een kunstzinnige signalisatie (o.a. om te vertragen) om de twee kanten van de Lahayestraat te verbinden en om de wagendruk op deze verbindingssas te verminderen. De gelegenheid ook om de vernieuwing van de openbare verlichting te bestuderen in het kader van het Lichtplan in samenwerking met Sibelga, het beheer/ de vervanging van aanplantingen, de integratie van vertraagelementen,...

Door de werken zullen de kwaliteit van de openbare ruimtes en de plaats van de vervoermiddelen verbeteren; de geluids- en trilhinder zullen zo goed mogelijk worden verminderd. Het is echter ook belangrijk te zien dat ze een breuk van de as zullen tweebrengen voor het tram- en voertuigenverkeer, op een drukke as in het Oosten van Jette.

Gezien de combinatie met de zware werkzaamheden gepland op de De Smet de Naeyerlaan en het einde van de werkzaamheden voor tram 9 is de globale impact op de mobiliteit van Jette en van het Noordwesten van Brussel aanzienlijk en moeilijk te dragen voor de bewoners en gebruikers. De noodzaak van een verbetering van doeltreffendheid en leesbaarheid van het openbaar vervoernetwerk wordt niet in vraag gesteld, maar de vraag rijst over de delicate overlapping van de plannings.



JULES LAHAYESTRAAT
bron: fotografie ÁRTER ©



BESTAANDE EN TOEKOMSTIGE TOESTANDEN: HALTE BEGRAAFPLAATS VAN JETTE EN DE SMET DE NAEYERLAAN
bron: STIB/MIVB ©

06.6 PROJECTEN OP GEMEENTELIJKE SCHAAAL

Naast gewestelijke projecten waaraan de Gemeente Jette actief werkt, heeft ze ook verschillende stadsvernieuwingssacties ondernomen in het gebied, waaronder:

- De terbeschikkingstelling van een terrein voor de bouw van een Centrum voor autisten Esseghemstraat (dagcentrum nr. 41 en nachtcentrum nr.103)
- Het actieve partnership van de gemeente met het Gewest voor de bouw van nieuwe woningen op de site van de Jetse Haard
- De herinrichting van de kleine Esseghemstraat tot ontmoetingszone (stuk Lahayestraat – De Smet De Naeyerlaan) en de Loosensstraat en Delathouwerstraat (inclusief fietsparkeersystemen)
- Aanplantingenwerken in verschillende straten van het gebied
- De inrichting van een collectieve compost Esseghemstraat en moestuinen op bakken op de site van de Jetse Haard
- De bouw van een sporthall om petanque te spelen op de site van De Jetse Haard
- De aanleg van een agoraspace op de Esseghemsite (mei 2018)
- De heraanleg van het kruispunt Dansette/Esseghem om het comfort voor milieuvriendelijke vervoermiddelen te verbeteren
- De aanleg van een esplanade met pergola (square Bla Bla) aan de ingang van De Jetse Haard
- De ontwikkeling van het car-sharing systeem (Cambio Dapperheidstraat, ZenCar A. Gomandstraat)
- De inrichting van een ruimte boven de beenderputten op de begraafplaats van Jette (op het einde van het perceel, richting spoorweg)
- De verbouwing van het oud zwembad van de Jacques Brel School tot een schoolactiviteiten zone.



SQUARE "BLA BLA"
bron: fotografie ÁRTER ©

06.7 ANDERE PRIVÉPROJECTEN

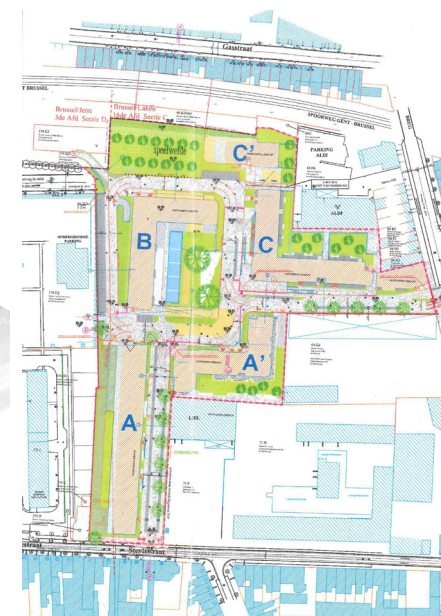
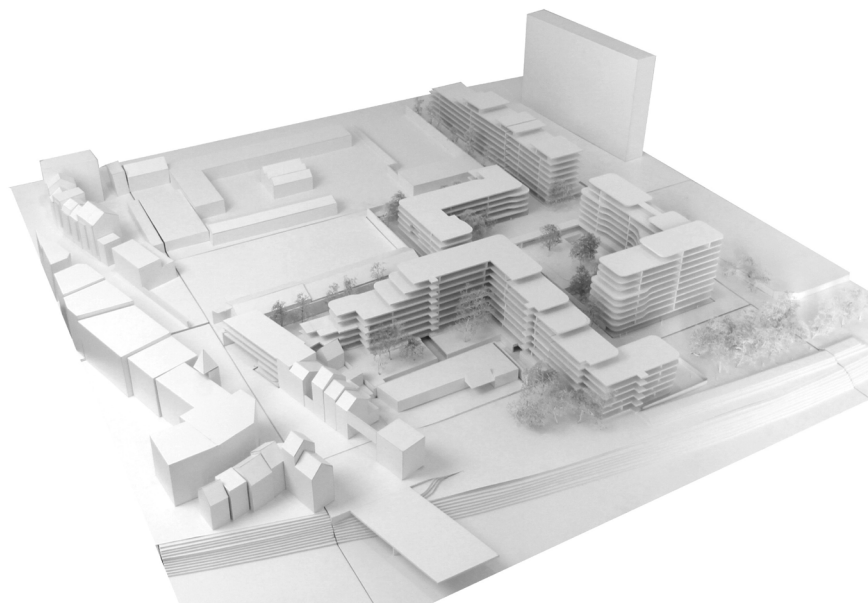
De dynamiek van stadsvernieuwing betreft tot slot tal van privéprojecten op de schaal van het gebied.

Project Hippodroom

Het belangrijkste project, met de grootste gevolgen, is ongetwijfeld het project Hippodroom op de site Fourcroy (deel van de vroegere gasfabriek). Op de percelen naast de Esseghe site van De Jetse Haard, opgekocht door een privépromotor, komt een gemengd bouwproject van ongeveer 250 woningen met uiteenlopende typologie, seniorenwoningen, een kinderdagverblijf, detailhandelszaken en een grote, ondergrondse parking. Het Woningfonds zal normaal 199 van deze woningen aankopen voor haar programma om de toegang tot koop- of huurwoningen te bevorderen.

Het project Hippodroom (van de naam van de vroegere hippodroom van Jette-Laken op de site gevestigd vóór de gasfabriek), plant de bouw van dit programma met verschillende gebouwen, met gemiddeld volume G+8, verspreid rond enkele kleine openbare ruimtes (waarvan sommige gevestigd op de plaat van de ondergrondse parking) en wegen die uitkomen op de Steylsstraat en de Emile Delvastraat. Op de plannen zijn aanzetstroken voorzien voor verkeer (a priori van milieuvriendelijke mobiliteit) naar de gebouwen van de Jetse Haard (ter hoogte van de petanquepleinen en ter hoogte van het braakliggend terrein van de NMBS). De afbraak- en saneringswerkzaamheden zijn al begonnen, de funderingswerken zouden begin 2018 van start moeten gaan.

Het is van primordiaal belang voor het DWC, met het oog op de fysieke ontsluiting en vermenging van de doelgroepen, om verbindingen te maken tussen het verkeer van het project Hippodroom en de reorganisatie van het verkeer en openbare ruimtes van de Esseghe site van de Jetse Haard (met name door de creatie van een mobiliteitsverbinding-zacht en rijbaan- tussen de twee sites te bestuderen en door de voorkeur te geven aan een uitgang van de voertuigen naar de Delvastraat in plaats van naar de Steylsstraat), of anders om te kunnen tussenkomen op het project zelf, in de werffase.



PROJECT 'HIPPODROOM' / 3D-MAQUETTE EN INPLANTINGSPLAN - FOTOGRAFIEEN VAN DE FOURCROYSITE
bronnen: Woningfonds & fotografieën ARTER ©

Andere bouw/renovatieprojecten kunnen worden genoemd op de schaal van het gebied:

Augustijnernonnenstraat 58 en Dansettestraat 22:

Werf (bijna over) voor privéwoningen met, aan de kant van de Augustijnernonnenstraat, 7 appartementen (1 app. 3 kamers en 6 app. 2 kamers) en aan de kant van Dansette 12 appartementen (1 studio, 1 app. 1 kamer, 8 app. 2 kamers, 1 app. 1 kamer + 1 kantoor en 1 duplex 3 kamers) georganiseerd rond een groen binnenterrein van een huizenblok (o.a. moestuinpercelen).

Kleine Esseghestraat (perceel D368c2t):

bouwproject voor een complex op ongeveer 6 verdiepingen (plus een kelderverdieping) inclusief moskee met gebedsruimte voor mannen en gebedsruimte voor vrouwen, sportzaal en kleedkamers, cultureel centrum, polyvalente zaal/theater, bibliotheek, multimedia ruimte, opleidingsklassen en -ruimte, sociaal restaurant en meerdere woningen (waaronder assistentiewoningen). Het project is in het stadium van voorontwerp en doet met name een beroep op crowdfunding campagnes voor de financiering.

Kleine Esseghestraat 3 (perceel D367t):

bouwproject voor een gebouw met 11 woningen en 11 parkeerplaatsen. SV verkregen in 2015, vervalt op 23.06.2018. Het terrein en de vergunning werden in september 2017 overgekocht door een nieuwe eigenaar, die een aanvraag tot wijziging van de SV zou moeten indienen (vooral voor de parking op de kelderverdieping).

Kleine Esseghestraat 6:

werf lopende met de afbraak van een magazijn en de bouw van een gebouw met 2 woningen (2 duplex 3 kamers)

Kleine Esseghestraat 8:

vergunningaanvraag ingediend voor de bouw van 4 woningeenheden, geweigerd in september 2017. Er werd een nieuwe aanvraag ingediend voor 3 woningen maar werd geweigerd einde januari 2018.

Jules Lahayestraat 162:

project lopende voor de bouw van een gebouw met 5 woningen, met een handelszaak op de gelijkvloerse verdieping aan de kant van de Jules Lahayestraat en een garage met 5 parkeerplaatsen aan de

kant van de kleine Esseghestraat. Dit project in 'L' vorm vrijwaart de inrichting van het kleine pleintje in een cirkelboog aan de ingang van de kleine Esseghestraat, maar vereist ook de verkoop van twee gemeentepercelen ter hoogte van de hondensite en de verplaatsing van die laatste naar verderop in de kleine Esseghestraat.

Kleine Esseghestraat 137:

Uitbreiding bijna voltooid van de René Magritte huis-Museum en Museum van abstracte kunst.

Rue Esseghe 153:

Rehabilitatieproject van een industriële gebouw met een architectenbureau en een woning op het gelijkvloers en met 2 verdiepingen van 2 lofts casco). De SV werd begin 2018 ingevoerd en is in onderzoek. De aanvraag betreft ook 5 ondergrondse parkeerplaatsen en de beplanting/infiltratie van de perceel. De planning van de werkzaamheden voorziet een oplevering eind 2018/ begin 2019

Leopold I-straat 315:

niet-bebouwd hoekterrein (momenteel ingericht als hondensite en met echte problemen van clandestiene afvaldumping) waarvoor de eigenaar in december 2017 een vergunning heeft aangevraagd voor de bouw van een woninggebouw. Het aanvraagformulier werd onvolledig verklaard einde januari 2018 en wordt in februari 2018 opnieuw geïntroduceerd (overleg einde maart 2018).

Rechtschapenheidsstraat 6 (en Verzetsstraat 30):

niet-bebouwd terrein waarvoor de eigenaar in 2013 een vergunning heeft verkregen voor de bouw van 6 woningen en 6 parkeerplaatsen, vervallen eind 2015. Het terrein staat momenteel te koop.

Bouwgronden ten hoogte van De Smet De Naeyerlaan 364:

Interventies (zonder nodige vergunning) voor de renovatie van technische voorzieningen van het tractiestation (MIVB) en van elektrische cabines (Elia Asset).

Opm.: De inventaris van de overige, afgeleverde, lopende of geweigerde vergunningen en zonder grote impact voor het gebied, is opgenomen in het hoofdstuk over Huisvesting.



06.8 ANALYSE EN PARTICIPATIE-INPUT

Aangezien de dynamiek van stadsvernieuwing een continu en evolutief fenomeen is, zou het kunnen dat de diagnose een recent privéproject (of een evolutie van dit project) niet heeft vermeld op het ogenblik van de opmaak van deze einddocumenten, zonder enig gevolg voor het opgestelde uitvoeringsprogramma.

Zoals reeds besproken in het hoofdstuk over het wettelijk kader, hebben tal van stadsvernieuwingsacties, met name in het kader van WC en DWC voor het gebied van de Stad Brussel een verschil gecreëerd in de stadsontwikkeling van de studiezone in ruime zin. Het kandidatuurdossier opgesteld door de Gemeente om de toekenning van een DWC te vragen voor het gebied 'Magritte', informeert zelfs over het negatieve effect van deze naburige acties in de zin dat ze 'een merkbaar verschil tussen de staat en het uitzicht van deze wijken en de staat en het uitzicht van de Essegheem wijk' hebben veroorzaakt, een gevoel dat door sommige bewoners wordt meegedeeld in het participatieproces, maar dat moeilijk te objectiveren is omdat het te maken heeft met zoveel verschillende analyseniveaus.

Wat echter vaststaat, is het algemene gevoel van verzadiging van grote infrastructuurwerken voor de grote assen van het gebied, met name door de vrees dat ze (vooral voor het project Begraafplaats van Jette) het probleem van oversteken nog versterken en dus de ruimtelijke omsluiting tussen de linker- en rechterkant van de De Smet de Naeyerlaan. Het klopt dat de Gemeente niet gespaard werd van gewestelijke mobiliteitsprojecten en dat het gemeentelijke net veel meer vastloopt dan vroeger. Het verzet tegen deze projecten, geconcentreerd rond de Mivb, toont het dubbele van de liefde-haatverhouding tussen een intensief gebruik van het openbaar vervoernetwerk, unaniem erkend als één van de troeven van het gebied en het onbegrip voor het project van de terminus Begraafplaats van Jette of het hinderende verkeer van de vloot oude trams T2000 op de as Lahaye-Steyls (een as die trouwens altijd ontsnapt is aan enig grondig renovatieproject, ook al is er binnenkort wel degelijk een interventie voorzien van de MIVB om de geluids- en trilhinder te verminderen... ook de gelegenheid voor de DWC om verder te kijken, in de richting van een volledige herinrichting).

Ook de woonprojecten blijven niet uit in het gebied. De bouwterreinen aan de kleine Essegheemstraat en op de site Fourcroy wachten op tal van bouw- en renovatieprojecten, die verontrusten wegens de verhoging van de bevolking/bouwdichtheid van de studiezone, reeds beschouwd als aan de limiet. Deze vaststelling geldt vooral voor het project Hippodroom (met ter herinnering 250 woningen naast enkele voorzieningen, waaronder 199 voor het Woningfonds), maar paradoxaal genoeg zou dit ook kunnen bijdragen, mits er goed wordt samengewerkt, tot de ontsluiting van een deel van het gebied door de creatie van ruimtelijke verbindingen, door de omvorming van een onwettige ruimte tot bewoond gebied, toekomstige groene ruimtes en voorzieningen,... Wat de projecten van de kleine Essegheemstraat betreft, meerdere bewoners (en zelfs op het vlak van de gemeentediensten) betreuren het dat het specifieke dorpskarakter van de site zo weinig in acht wordt genomen, hetzij door te ambitieuze volumes, hetzij door een bouwstijl die te weinig geïntegreerd is in de omgeving.

Deze talrijke woningprojecten in en rond het gebied relativeren de doelstellingen om nieuwe woningen te creëren (sociale of van sociale aard) in het kader van DWC en, gezien de huidige dynamiek van stadsvernieuwing, om de cursor enigszins te kunnen verplaatsen naar een aantal onder de 30 woningen gevraagd door het Gewest in haar doelstellingen voor het DWC Magritte.

De projecten met een burgerdynamiek worden logischerwijze het meest gevraagd en het meest verwacht. De initiatieven van verschillende spelers van de wijk (comités, verenigingen, groepen...) hebben misschien niet altijd gehoor gevonden op gemeentelijk en gewestelijk vlak, maar ze worden sterk gewaardeerd door de bewoners en de gebruikers van het gebied. Daarvan getuigen de reële verwachting van de heraanleg van het rondpunt Pannenhuis na burgeracties in 2016 en de terechte trots op de mooie mozaïektegels in een deel van het gebied.





ONDERWERP // WIJK

07 Leefomgeving

07 Leefomgeving

07.1 WOORD VOORAF

De leefomgeving is een complex en veelzijdig hoofdstuk: het omvat tal van thema's (kwaliteit van de groene ruimtes, wegen, voetpaden, verplaatsingen, toegang tot diensten en voorzieningen, netheid, veiligheid, vervuiling, esthetiek van de gebouwen,...) die soms moeilijk te objectiveren zijn omdat ze gedeeltelijk te maken hebben met persoonlijke perceptie en gevoeligheden.

Bij de analyse van de gewestelijke studies die beschikbaar zijn over het onderwerp, zien we dat “ *de analyse van de ruimtelijke verdeling (op de schaal van de statistische sectoren) duidelijk verschillende vaststellingen doet :*

Een tegenstelling tussen de dichte (en vroeger verstedelijkte) stad van de eerste rand en de minder dichte stad (groener en vaak recenter) van de tweede rand;

*Een verdeling gekoppeld aan effectief beschikbare infrastructuur;
Een verdeling gekoppeld aan lokale eigenheden, die soms het effect van verschillende territoriale beleidslijnen vertalen (gemeentelijke bijvoorbeeld).*

De combinatie van de verschillende verkregen indicatoren heeft toegelaten een typologie van statistische sectoren van het Gewest op te stellen (gerealiseerd met behulp van een multi-variantieanalyse van tevredenheidsindexen), in functie van de perceptie van het fysieke kader enerzijds en van de uitrusting anderzijds.

Er konden negen types waardeningen worden onderscheiden, die meer overeenkomen met een situatiematrix dan met een ondubbelzinnige gradiënt: van een negatieve beoordeling van het fysieke kader en voorzieningen (in het lichtoranje op de kaart) tot een goede perceptie van deze twee kenmerken (in het donkergroen op de kaart).

Aangezien de verdeling van de perceptie van de verschillende thema's niet noodzakelijk ruimtelijk gecorreleerd is, lijkt het erop dat de keuzes van de bewoners, uiteraard ruimschoots financieel beperkt, een compromis zijn. Wie niet de middelen heeft, is verplicht in de minder dure, centrale wijken te wonen, met de minst aangename omgeving, maar soms met de juiste voorziening. Wie het kan, zoekt een compromis, in lijn met zijn prioriteiten, profiel en middelen.”

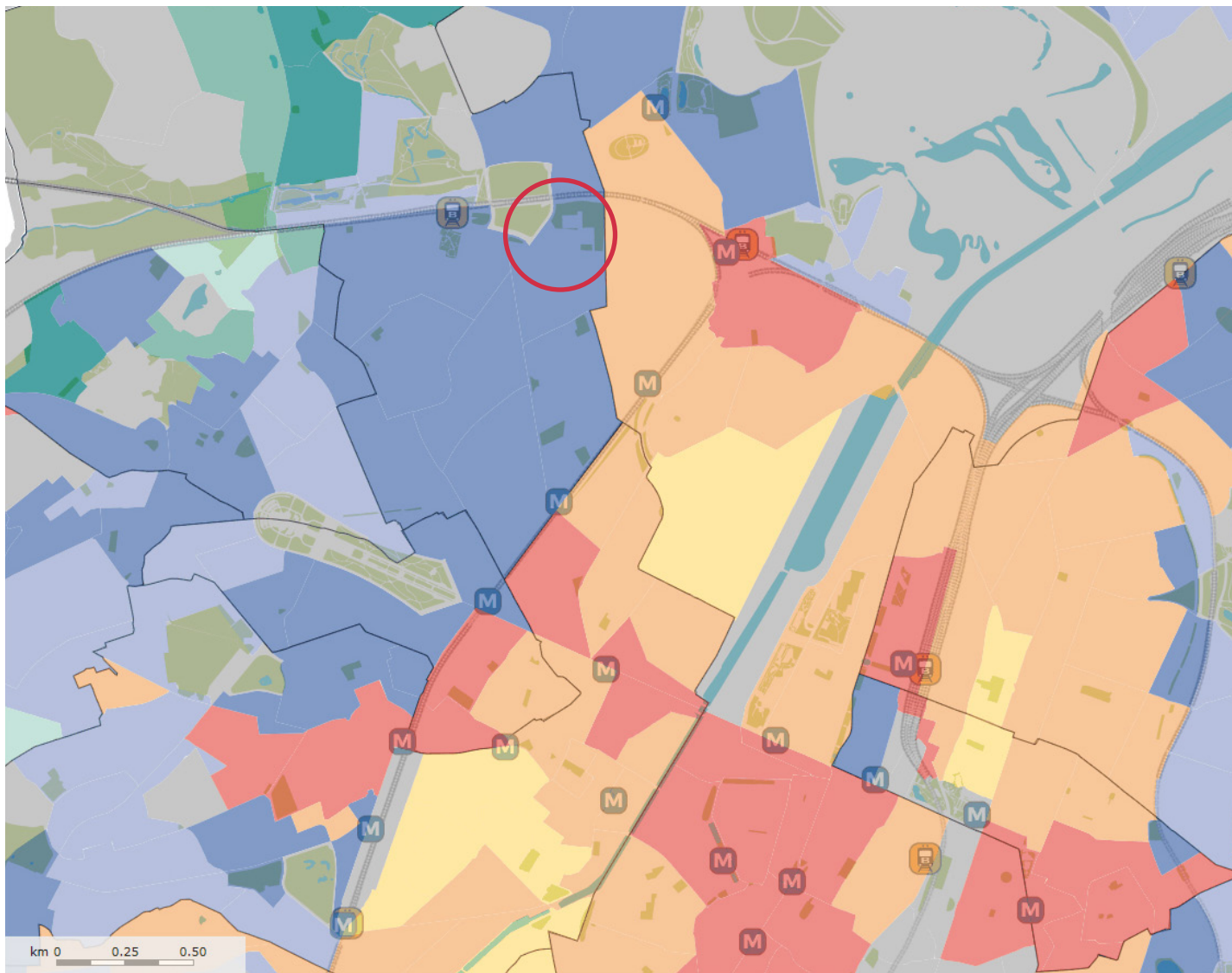
De samenvattende kaart van de perceptie van het leefmilieu (zie hiernaast) geeft het gebied van het DWC Magritte weer (ter herinnering, equivalent aan de statistische sector Essegheem) in het donkerblauw, of een perceptie van een gemiddeld fysiek kader (2de op 3) en een goede kwaliteit van basisdiensten (1ste op 3). Dit hoofdstuk probeert deze resultaten te ontcijferen en de besluiten ervan te nuanceren via een meer uitvoerige analyse van het fysieke kader (kwaliteit van de ruimtes en van hun respectievelijk aanbod). De gegevens over netheid, vervuiling, diensten, verplaatsingen,... worden besproken in de volgende hoofdstukken.

Eveneens belangrijk in het begrip van de wijk zijn de kwesties van de plaats van de vrouw (onder meer in de openbare ruimte) en van de veiligheid. Deze kwesties komen ook aan bod in andere hoofdstukken van deze diagnose.

Bronnen:

Les Bruxellois et la perception de l'environnement - November 2009 - VUB (Interface Demography) / ULB - IGEAT
Rapport: perception du cadre de vie par les habitants en RBC – Maart 2011 - “Observatoire des données de l'environnement”

Deze twee documenten zijn zelf gebaseerd op de studie: *Enquête socio-économique relatives à la perception de l'environnement et des équipements* - Oktober 2001 - INS (nu DGSIE).



07.2 GROENE OPENBARE RUIMTES

Het dubbele landschapsprofiel aan beiden zijden van de spoorweg, groen en open in het Noorden, dicht en gesloten in het Zuiden, vormt een ongelijk geheel op de schaal van het stroomgebied van de Molenbeek. Het gebied van het DWC langs de spoorweg is een integraal deel van het deelstroomgebied Molenbeek Zuid (waarvan de kamlijn overeenkomt met de Leopold I-sstraat) en vertoont ook deze kloof tussen een open en groen weefsel in het dal van de vallei en met minder ademruimte in het hoge gedeelte.

Binnen het gebied worden een aantal groene of gelijkgestelde ruimtes in kaart gebracht, hoewel niet bestemd in die zin (met uitzondering van het Ontmijnerssquare), vooral verspreid in het lage deel

Het Secrétin square (ook soms Ontmijnerssquare of Jules Lahaye Square genoemd)

De enige ruimte die bestemd is als parkzone. Dit square met een oppervlakte van ongeveer 1800m² is een kleine, rechthoekige groene ruimte, eerder strak en omgeven door wegen, gelegen tussen de residentie Christalain en de begraafplaats van Jette.

Het omvat een eerste gedeelte met struiken en grote bomen rond het Dodenmonument (kant Ontmijners), een centraal grasperk met lage hagen, banken en de twee opmerkelijke bomen (waaronder de prachtige Hongaarse eik) die heel wat schaduw geven aan de rustzones en tot slot een meer geplaveide ruimte met plaatsroevend stadsmeubilair (kant De Smet De Naeyer).

Aangezien het middenin een netwerk van het openbaar vervoer ligt, is er relatief veel lawaai en komt de gezelligheid ervan in het gedrang. Hoewel het gedeeltelijk beantwoordt aan de verwachtingen van de mensen, op zoek naar een schaduwrijke en vlot toegankelijke rustzone, begint de inrichting ervan te verouderen en vertoont ze enkele sporen van beschadiging. Gezien de nabijheid van andere groene ruimtes zou het onopgemerkt kunnen blijven, maar dit historisch plein mag niet worden verwaarloosd in de stadsstructuur van de wijk.

De gebruikers zijn eraan gehecht (vooral de functie van rust tussen de homes en de begraafplaats) en de opmerkelijke bomen zijn de trots van heel wat inwoners van Jette. De geplande herinrichting in het kader van het project Begraafplaats van Jette (Mivb - Brussel-

Mobiliteit en Gemeente Jette) voorziet een aanzienlijke vergroting van de groene ruimte: de wegen die erdoor lopen worden geschrapt (een tramsite blijft behouden) en het plein wordt doorgetrokken tot de gevels. We zijn er zeker van dat de functies van rust en een boomrijke omgeving er gevrijwaard en versterkt zullen worden.

Esseghem site van de Jetse Haard

De Esseghem site van de Jetse Haard vormt een geheel van bijna 4ha groene ruimtes aan de voet van de torens. De site werd aangelegd vanaf de jaren 60 en is vooral georganiseerd rond de wagen. De wegen structureren er de ruimtes en schetsen in grote lijnen drie zones van groene ruimtes:

- De eerste komt overeen met een rechthoekig plein tussen de blokken 2,3 en 4 en omvat een klein, centraal speelplein in een groot, oneffen grasperk, omgeven door planten en struiken, enkele bomen bij elkaar (aan de grens in het Westen) en pingpongtafels (Oostelijke kant). Een beschadigde omheining (palen van kastanje) begrenst deze ruimte alsook parkeerplaatsen op drie van de vier zijden. Daardoor wordt de centrale groene ruimte losgekoppeld van de gebouwen en de toegang beperkt tot enkele bepaalde punten.

Dit verschijnsel van loskoppeling wordt versterkt door de privatisering van enkele tuintjes op de gelijkvloerse verdieping: ze zijn omheind en versterken de scheiding gebouw/ openbare ruimte.

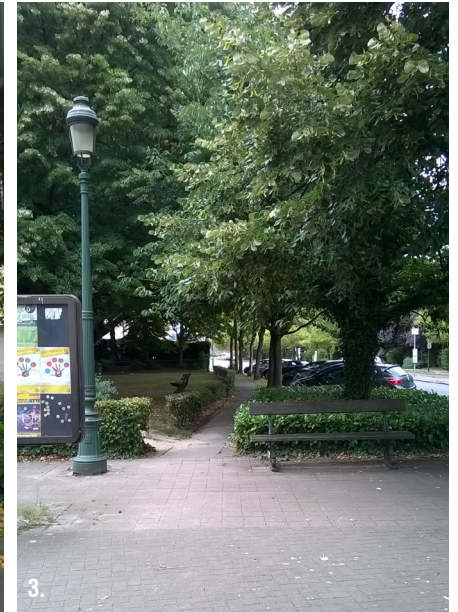
Deze vaststelling geldt algemeen voor de Esseghem site, waar het heel geringe aandeel leefruimte en woningen op de gelijkvloerse zorgt voor een scheiding van de bewoonde binnenruimte en de ervaren buitenruimte. Een uitzondering, de beschutte ingang van blok 2, een van de verzamelplaatsen voor jongeren (bijna uitsluitend jongens).

De huidige voorzieningen hebben geleden onder het gebruik (beschadigd grasperk, speeltuigen onderaan afgebladerd, zelfde vaststelling voor het stadsmeubilair).

Het is interessant vast te stellen hoe een schijnbaar normale ruimte toch problemen geeft wat betreft gebruik en bezoek.



1. TERREINEN LANGS DE SPOORWEG / 2&3. SQUARE SECRETIN
/ 4&5. ESSEGHEMSITE VAN DE JETSE HAARD (LOJEGA)
bron: fotografie ÅRTER ©



Deze ruimte is een echte ontmoetingsplaats als het mooi weer is en vormt het enige speelplein van het gebied, maar met toestellen voorbehouden voor de allerkleinsten en te weinig afgestemd op het publiek van de Jetse Haard.

Er is een reële vraag naar een verbetering van de situatie en een verhoging van het recreatieaanbod; anderzijds spreken huurders bij de Jetse Haard ook over het moeilijke samengaan tussen gewenste rust in de buurt van de woningen en speelruimtes, nochtans nodig voor een grote jonge bevolking (ongeveer een derde van de huurders van de Esseghem site).

Dit plein is niet exclusief bestemd voor de huurders van de Jetse Haard maar wordt ook gebruikt door de scholieren van de wijk, de bewoners van de Koepel voor Autisme (die de jongeren soms onopzettelijk afschrikken) en een kleine aantal wijkbewoners. De ruimte geniet een uitstekende centrale zichtbaarheid en wordt ook gefrequenteerd door de grote zussen en moeders (veel meer dan door de papa's) die op hun kinderen passen en er samenkomen, ondanks het beperkte aantal en de bouwvallige staat van de banken.

Uit de diagnose-onderzoeken blijkt ook dat er sinds enkele jaren minder mensen van buiten de Jetse Haard naar de ruimtes komen. De redenen die worden opgegeven hebben betrekking op de veiligheid, de geleidelijke achteruitgang van de voorzieningen en de recente kwalitatieve voorzieningen van het Jeugdпарк en vooral van het Koning Boudewijnpark, wel degelijk een extra kilometer waard.

De hoofdingang van het gelijkvloers van blok 2 (licht beschut) is een van de plekken waar jongens samenkomen (vooral bij slecht weer). Deze occasionele bijeenkomsten boezemen de andere mensen (vooral de jonge meisjes) soms angst in.

- De tweede ruimte omvat de hele ingangszone rond de Lahayestraat, blok 1 en de gemeentewoningen. Deze zone biedt vooral parkeergelegenheid voor wagens in openlucht en enkele overblijvende grasperken met de opmerkelijke gouden treurwilg.

Deze ruimte is heel versteend en vormt een netwerk van berijdbare delen die de voetganger naar het tweede plan dringen en het gezellige uitzicht ervan verminderen (als het er al is). Bovendien heeft het vooral de neiging om blok 1 af te zonderen van het geheel, zowel op visueel als op ruimtelijk vlak.

De vaststelling is opvallend ter hoogte van de lokalen ter beschikking van Abordage, die niet kunnen worden geopend aan de kant van de

openbare ruimte. Het ingangsvoorplein is ook een volledig versteende ruimte, op sommige plaatsen eerder beschadigd, en biedt het enige visuele schouwspel van de parkings en enkele noodlijdende beplantingen.

Er zijn verschillende 'geitenpaden' (benaming voor de spontane wegen), met name vanaf de ingang tussen de blokken 1 en 5 naar de blokken 2 en 3 via de grasperken rond de gouden treurwilg. Deze wegen, maar vooral de voetgangersstroom ter plaatse, getuigen van een natuurlijke, diagonale verplaatsingsas, tegenwoordig beperkt door de talrijke parkeerplaatsen.

- De derde ruimte komt overeen met de plaat van de ondergrondse garages, met een armtierig en beschadigd grasperk aan de voet van blok 2, een verwaarloosd voetbalplein (onpraktisch) en een petanqueplein (privéclub); de integratie ervan is een perfect voorbeeld van hoe het niet moet (visuele ondoordringbaarheid van het gebouw, strikte afbakening van de speelpleinen, geen mutualisering met de externe sportvelden).

Enige opmerkelijke elementen, de vergezichten naar het Atomium en Onze-Lieve-Vrouw van Laken, die de blik even afleiden. Het beeldhouwwerk van Els Opsomer 'Mbogo, waar ben je, où es-tu?' (waaraan kinderen zich kunnen snijden) weerklinkt als een wanhoopskreet bij de algemene, trieste aanblik van de voorzieningen.

Deze ruimte bevindt zich dus boven de ondergrondse parkings, waarvan de uitgangskapsels met graffiti getuigen, maar die de parkeerdruk 's avonds niet verhinderen. 's Avonds wordt het grasperk ruimschoots ingenomen door wild parkeren, wat bijdraagt aan de achteruitgang van de groene zone (verzakte vochtige zone,...).

De trappen achteraan zijn niet zo aantrekkelijk en hun configuratie creëert eerder verscholen ruimtes (waar veel jongeren graag samenkomen). Ook hier moeten we vaststellen dat vrouwen enigszins het gevoel hebben dat ze hun plaats niet vinden in dit deel van de site.

De achterkant van de garagesite, gelegen aan de voet van de Noordelijke gevel (3m50 niveauverschil) leidt in een doodlopende straat naar boxen en stockeerzones. Deze doodlopende straat wordt begrensd door een rij populieren, door plaatsroevende containers en afval, materialen voorbehouden voor de Jetse Haard maar die in de praktijk onrechtmatig en eerder brutaal worden gebruikt.

1. CONTAINERS JETSE HAARD / 2. SPEELPLEIN BLOKKEN 2,3 EN 4 / 3. "GRAFFITIS" TER INITIATIVE VAN L'ABORDAGE VZWL EN DE JETSE HAARD /
4. ONDERGRONDSE PARKEERPLAATSEN / 5. INGANGSPLEIN BLOKKEN 1 EN 5
bron: fotografie ARTER ©

HET ONDERWERP



De roosteromheiningen ten Noorden en Oosten versterken het gevoel van omsluiting, maar ze bieden uitzicht op het landschapspotentieel van de braakliggende NMBS en Infrabel terreinen.

Om de zone enigszins op te fleuren, heeft Abordage graffiti op de buitenmuren en garagepoorten laten aanbrengen, maar de ruimte blijft nog vrij hard.

Naast deze drie zones zijn er tal van sub-ruimtes en achterkanten van gebouwen die het beeld compleet maken. De site geeft duidelijk vorm aan het concept van ruimtelijke omsluiting, wat zelf een psychologische en sociale omsluiting veroorzaakt, door de talrijke begrenzingen, de afwezigheid van verbindingen/relaties met de Noordelijke rand, met name ter hoogte van de uitgestrekte technische gebouwen van Elia Asset en van de MIVB; die belemmeren niet alleen het visuele uitzicht door de loodrechte opstelling van de Esseghem blokken, ze bieden vooral de trieste aanblik van hun steriele gevels.

De relatie met de kleine Esseghem straat is ook vrij gering, enkel in de vorm van een nauwe trappenweg en een toegangshelling voor PBM naar de ingang van de De Smet de Naeyerlaan.

Er zijn verschillende moestuinpercelen op de site (achterkant blok 1) en perceel Elia, beheerd door de vzw Volkstuinen. De dynamiek ervan is echter enigszins gedaald (met name nadat er vervuiling aan het licht kwam door peilingen gerealiseerd voor de opstelling van een agora-space, het project Hippodroom en de bouw van de boulodrome).

De Esseghem site van De Jetse Haard trekt heel grote doelgroepen en uiteindelijk zijn er maar weinig aan wiens verwachtingen wordt voldaan wat het aanbod van openbare ruimtes betreft. Het beheer van de samenleving van deze verschillende doelgroepen (leeftijden, gebruikers, geslacht,...) is tegenwoordig ook een probleem voor de bestaande voorzieningen.

Square Blabla

Het square, waarvan de naam werd gekozen door de inwoners, is een recente gemeentelijke voorziening (+/- 850m²) aan de ingang van de Esseghem site met een stenen pleintje, een halfronde zitting van metaaldraad, een lange metalen pergola diagonaal geplaatst (nog onbegroeid momenteel) en lage aanplantingen in concentrische lijnen.

Dit groene pleintje contrasteert met de nabije voorzieningen, een beetje verloren aan de ingang van de site; tal van gebruikers vinden dat het eerder bestemd is voor passage dan als rustplaats (niet voldoende schaduw, te dicht bij de weg met veel lawaai, te weinig comfortabele zitplaatsen, jonge beplantingen die nog moeten groeien,...) maar ze erkennen dat het bijdraagt aan een beter beeld van de ingang van de Esseghem site.

Op ruimere schaal van de studiezaak wordt het gebied in het Noordwestelijke deel omgeven door de opmerkelijke keten van groene ruimtes, gelegen aan de Noordelijke kant van de spoorweg en naast de gemeente Ganshoren (Westen) en de stad Brussel (Noorden), evenals het Vlaams gewest.

Noordwestelijke rand

Deze parken naast het gebied vormen één van de onmiskenbare kwaliteiten van het grondgebied en dragen bij aan het positieve en gewenste imago van groene gemeente voor Jette, ten minste in de Noordelijke helft.



“GRAFFITIS” - ter initiatief van L'Abordage zw en de Jette Haard
bron: fotografie ÁRTER ©



1. GROENE RUIMTEN - JETSE HAARD / 2. TOEGANG TOT KLEINE ESSEGHEMSTRAAT / 3. MOESTUINEN / 4. PERGOLA SQUARE BLABLA / 5. SQUARE BLABLA - vue générale

bron: fotografie ÁRTER ©



Hoewel soms moeilijk toegankelijk gezien de reeds genoemde problemen van omsluiting, heeft deze opeenvolging van groene ruimtes een aantrekkingskracht die veel verder reikt dan de gemeente: het is een trekpleister met veel mogelijkheden (wandeling, natuur, sport en spel, picknick, ontmoetingen, fietstochten, didactisch aspect,...).

In stijgende volgorde van afstand tegenover het gebied:

- **Begraafplaats van Jette**

Gemeentelijke begraafplaats van 3ha, eerder kwalitatief en vrij groen. De grindgangen vormen het skelet van de rijen graven die reiken tot aan de rand van de spoorwegberm. Het nieuwe Funerariumgebouw werd bekroond als Modelgebouw (BATEX). De begraafplaats is sinds 2008 multi-confessioneel. Bezoeken (voor de levenden...) blijven echter beperkt tot het publiek dat er komt om te bezinnen of tot enkele nieuwsgierigen.

- **Jeugdparc**

Druk bezocht gemeentepark van meer dan 4ha met een programma dat volledig gericht is op recreatie en sport (en in mindere mate op evenementen: Jam'in Jette Festival, scholencross van Jette, vuurwerk van de jaarlijkse markt,...). Het omvat spelinfrastructuur (verschillende pleinen per leeftijdscategorie, een fitnessparcours, een voetbalplein, een skatezone, een minigolf tegen betaling en tennispleinen tegen betaling, gelegen rond een club-house chalet).

De inrichting is in landschapsstijl en omvat tal van interessante hoogstammige exemplaren. De site is een vroegere stortplaats en werd volledig opgehoogd over meerdere meters (wat de verlenging van de heropening van de Molenbeek heel moeilijk maakt) en gescheiden van de spoorweg door een hoge berm (die een zone voorbehouden voor honden begrenst).

In het Noordelijke deel wordt het park omgeven door de Graafschap van Jettelaan, de sociale woningtorens en het gloednieuwe omnisportcomplex dat het indoor sport- en recreatieprogramma compleet maakt. Hoewel het wordt bezocht door de bewoners van het gebied, betreuren velen het gebrek aan rechtstreekse verbinding met het park; ze wijzen op het probleem om de De Smet De Naeyerlaan over te steken en zo de ingangen van de groene ruimte te bereiken.

In dat verband wordt gezien dat sommige mensen oversteken via de tramrails en, nog gevaarlijker, via de spoorweg.

- **Koning Boudewijnpark (fasen I-II)**

Dit gewestelijk park, beheerd door Leefmilieu Brussel, strekt zich uit in de vallei van de Molenbeek en vormt een geheel van seminatuurlijke landschappen en meer recreatieve zones. Het is volledig opgenomen in het Natura 2000-gebied.

De eerste fase van de site omvat de tuin van het Heilig Hart en het dal van de vallei van de Molenbeek. Door de inrichting ervan is het een klassiek landschapspark, met een afwisseling van grasperken, rotstuinen, vijvers, tuinbouwperken, bos en parkland. De Molenbeek werd onlangs weer blootgelegd langs een kronkelend traject dat ook langs bredere overstromingszones loopt bij buitengewone regenval. De tweede fase is vooral ingericht rond een grote waterplas, met een landschapsumgeving die plaats biedt aan een opmerkelijke fauna en flora van vochtige oevers

Het recreatie- en sportaanbod werd onlangs herzien door Leefmilieu Brussel bij de volledige herinrichting van de overgang tussen de fasen I en II en ter hoogte van de kleuterschool van het Heilig-Hart van Jette.

Dit park wordt druk bezocht en alle gebruikers genieten ervan, ook al is het verder afgelegen voor de bewoners van het gebied Magritte.

- **Dielegembos**

Het Dielegembos paalt aan het Koning Boudewijnpark aan de Noordelijke kant. De ruimte is rustiger dan het park en trekt wandelaars (vooral met honden), joggers, jeugdbewegingen,...) aan op de grote gang naar de calvarie of op de lussen aan de rand.

- **Koning Boudewijnpark (fase III) en Moeras van Jette-Ganshoren**

Fase III van het Koning Boudewijnpark vormt een zachte mozaïek van weiden, rozenperken, beken, beboste delen en veldpercelen die te maken hebben met de aanwezigheid van de Kinderboerderij. Dit is een overgang naar meer natuurlijke ruimtes en met het oog op gedifferentieerd beheer.

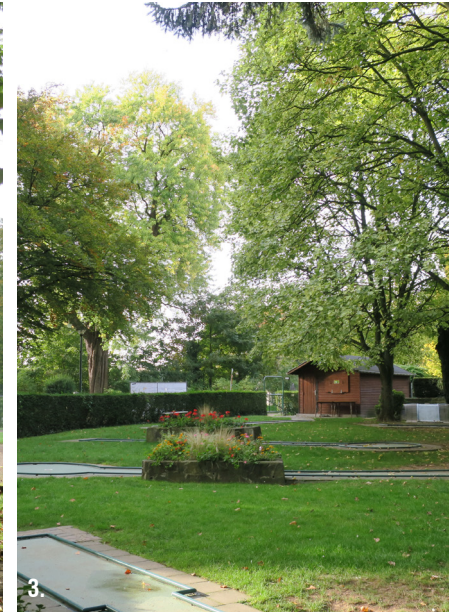


1.

1. BEGRAAFPLAATS VAN JETTE / 2&3. JEUGDPARK / 4&5. KONING BAUDEWIJN PARK
bron: fotografie ÁRTER ©



2.



3.



4.



5.

• Poelbos en Laerbeekbos

De Westelijke grens van het grondgebied Jette omvat nog twee grote sites, het Poelbos en het Laerbeekbos, beide oude kalksteengroeven (zie hoofdstuk Historiek), vervolgens ruimschoots bebost, gerooid en herbeebost. Deze natuurlijke reserves worden ook beheerd door Leefmilieu Brussel en maken het geheel van Natura 2000 in het Noordwesten van de hoofdstad compleet.

Oostelijke rand

In het Oostelijke gedeelte, op het grondgebied van de Stad Brussel, is het netwerk van groene ruimtes heterogener in de nabijheid van het gebied, door de aanwezigheid van bepaalde elementen zoals het Prins-Leopold square, het kleine Albertpark, het park en het collectieve pocket park rond het vroegere station van Laken. Welgekomen buurtparken die gewaardeerd worden in een vrij dicht bewoond weefsel.

Deze verschillende elementen vormen toegangspoorten tot de belangrijkste parken rond het Koninklijk Domein (het Sobiesky-park, de koloniale tuin, de prachtige maar versholene tuinen van de Bloemist van Stuyvenbergh en verderop het park van Laken, de Stuyvenberg, het park van Ossegem en de tuin van het Chinese paviljoen).

Deze rand wordt niet verder uitgewerkt, zeker niet omdat de interesse ervoor ontbreekt, integendeel, maar omdat uit veldonderzoeken blijkt dat hij beduidend minder bezocht wordt door de bewoners en gebruikers van het gebied dan de Noordwestelijke rand. Deze vaststelling geldt enkel voor de groene ruimtes en niet voor de openbare plaatsen die worden besproken in het volgende punt.

Zuidelijke rand

De zuidelijke rand van het gebied, reeds beschreven als bestaande uit een bevolkt weefsel met minder groene ruimtes, omvat toch enkele merkwaardige maar afgelegen sites die tot aan het kanaal leiden via de site Tour & Taxis. In stijgende volgorde van afstand tegenover het gebied:

• Grot en tuin van de Grot van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes

Een pittoreske site op het parcours van de Leopold I-sstraat. Dit

domein van 5000m² omvat een grote, mooie tuin met honderdjarige bomen, struikgewassen en een grote verscheidenheid van planten en bloemen. Deze tuin grenst aan de Grot van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes (zie Erfgoed). Kapelletjes rond het water symboliseren de rozenkrans. Nog eens veertien kapellen vormen de haltes van een kruisweg. In vergelijking met andere groene ruimtes wordt dit domein weinig vermeld door de bewoners van het gebied. Het confessionele karakter ervan vormt onterecht een belemmering om het te bezoeken.

• Tuin van de residentie 'Magnolia'

Niet-openbare tuin van meer dan 2ha waar toch enkele wandelaars komen. Deze grote ruimte rond het rusthuis en het revalidatiecentrum 'Magnolia' telt enkele schitterende bomen (vermeld in het hoofdstuk Erfgoed) waaronder een buitengewone magnolia.

De begrenzing aan de rand (metalen afsluiting) vormt een vrij harde grens van het blok en scheidt de tuinen, hoewel privé, van de openbare weg. Dit wordt betreurd door tal van bewoners maar is begrijpelijk gezien het gebruik door de residentie. Het zou voor iedereen goed zijn om de mogelijkheden van een betere integratie van de tuinen en zelfs een openstelling voor een breder publiek te overwegen.

• Huybrechtspark

Klein gemeentepark van 8000m², vrij geometrisch, en georganiseerd rond een centraal grasperk met een piramidevormig beeldhouwwerk en een speelplein. De hele omtrek is aangeplant met hoge bomen. Aangezien het in het dichte weefsel van het Zuiden van Jette ligt, vormt het een geprezen buurtpark, ook al zijn de voorzieningen niet helemaal geschikt.

• Park L28

Het nieuwe park L28 (2013) was vroeger een braakliggend industrieel terrein langs de spoorweg. Tegenwoordig is het een referentiepark voor Brussel dat burgerparticipatie, pedagogie en animaties combineert met landschapsvoorzieningen rond recreatie-, sport- en wandelruimtes.

Het park gaat resoluut voor een milieubestemming en vormt een nieuwe kern in het groene netwerk van Brussel, dat normaal zal reiken tot het toekomstige park van de Materialenkaai, via de site Tour et Taxis.

Dit park ligt iets verder af van het gebied maar toch trekt het een deel van de bevolking (door de ingangen Belgica of Pannenhuis), dat er komt voor de vrijetijd-, wandel-, en rustinfrastructuur die binnen het DWC Magritte ontbreken. Dit park wordt, net als het Koning Boudewijnpark, vaak genoemd als voorbeeld van wat er zou kunnen gerealiseerd worden ten Noorden van de Essegheem site van de Jetse Haard. De configuratie ervan vertoont effectief bepaalde gelijkenissen.



2.



3.



1.



4.



5.

1. JARDINS DU FLEURISTE DU STUYVENBERGH / 2. JARDIN DE LA RÉSIDENCE "MAGNOLIA" / 3. GROTTES DE NOTRE-DAME DE LOURDES / 4. PARC ROYAL BAUDOUIN - Phase III / 5. PARC L28 - vers T&T

bronnen: Monumenten en Landschappen © / <https://bobobrussels.wordpress.com> ©
fotografies ARTER ©

07.3 OVERIGE OPENBARE RUIMTES

Buiten de pleinen en de groene ruimtes wordt de openbare ruimte vooral ingenomen door wegen. Er zijn geen echte openbare plaatsen in het gebied.

De enige verwijdingen zijn eerder verbredingen van voetpaden, een rondpunt of micropleintjes, zoals de ruimte aangelegd ter hoogte van het kruispunt Esseghem - Dapperheid - Lahaye.

Deze niet zo talrijke, kleine ruimtes zijn belangrijk in het weefsel van het gebied: het zijn ontmoetingsplaatsen op kleine schaal en bieden een welgekomen pauze in de buurt van de woningen.

De inrichting ervan verdient echter duidelijk een algemene herziening, met name als gevolg van lopende privévergunningen aan de ingang van de kleine Esseghemstraat, die een her-configuratie van de halfronde aanleg vraagt, meer globaal te overwegen aan het kruispunt met de Lahayestraat tot aan de gevels van Abordage, het Wijkgezondheidscentrum Esseghem en de horeca in Noordelijke richting en aan de impasse en de kleine Esseghemstraat in Zuidelijke richting.

Ter herinnering, het rondpunt Pannenhuis komt al aan bod in een participatieproject om het opnieuw in te richten in het kader van het programma Stadsbeleid (zie hoofdstuk Stadsvernieuwing), dat een beduidende vergroting van de voetgangersruimte beoogt. Bij de diagnose was het idee om de inrichting uit te breiden tot een deel van de Verzetstraat (tussen de Gomandstraat en de Rechtschapenheidstraat) in de vorm van een gedeelde ruimte.

De niet-bebouwde ruimte op de hoek van de Leopold I-straat en de Rechtschapenheidstraat roept ook vragen op. De ruimte is momenteel ingericht als kleine rustruimte en hondensite, met het grote nadeel dat het een echte vuilnisbelt in openlucht is, waar de stank van afval wordt gemengd met die van de hondensite. Deze ruimte grenst aan de Leopold I-straat, ter hoogte van de uitgang van de vrije scholen en haltes van het openbaar vervoer. Volgens de vragen die uit de workshops blijken, zou ze volledig moeten worden herzien tot een beplante ruimte die de functies van rust, beschutting, ontmoeting (scholen en ouders) en wachten (bus) combineert, waarbij de hondensite wordt aangepast of zelfs geschrapt omdat die gedeeltelijk zorgt voor het sluikestorten.

We herinneren eraan dat het statuut van deze ruimte niettemin speciaal is. Het gaat om een privéterrein, opengesteld voor het publiek en momenteel opgevorderd door een gebruiksovereenkomst voor de Gemeente maar de huidige eigenaar wil er een hoekgebouw neerzetten. De stedenbouwkundige vergunning wordt onderzocht op het ogenblik dat deze diagnose wordt geschreven.

Op macroscopische schaal ligt het gebied echter vrij dicht bij twee, welbekende openbare polen in het Noordwesten van Brussel: het historisch centrum van Jette, rond de openbare pleinen Kardinaal Mercier en Koningin Astrid, en het hart van Laken, rond het Emile Bockstaelplein.

Door de aanwezigheid van openbare voorzieningen, winkels en horeca, markten, kermissen en andere evenementen zijn het trekpleisters die duidelijk afstralen op het DWC Magritte.

Ze zijn vlot bereikbaar (als er geen werken zijn) en de aansluiting met beide polen is bijna gelijkwaardig voor de bewoners van de wijk Magritte; ze gaan er regelmatig naar toe, via de Oost-West assen zijnde de Lahayestraat en de Leopold I-straat.



1. 1&4. KRUISPUNT KLEINE ESSEGHEMSTRAAT - J. LAHAYE / 2. CANISITE LEOPOLD I-STRAAT
3. ZITBANK LANGS Joseph Loossensstraat (ontmoetingszone)
bron: fotografie ARTER ©



07.4 RECREATIE- EN SPORTAANBOD IN DE OPENBARE RUIMTES

De beschrijving van de openbare ruimtes van het studiegebied toont aan dat het gebied zeker niet geïsoleerd is en dat er een kwalitatief aanbod is in de omgeving, maar verschillende belemmeringen moeten in overweging worden genomen: **de geringe ruimtelijke toegankelijkheid vanuit het gebied (afstanden en problemen om over te steken), de afwezigheid van een adequaat recreatie-aanbod in de buurt gezien de dichtheid van jonge doelgroepen en het geringe aandeel groene ruimte van het stedelijke weefsel in het Zuiden van Jette.**

Met als enige openbare speelinfrastructuur in het gebied, het kleine speelplein van De Jetse Haard en als outdoor sportruimte voor het publiek, het teloorgegangene voetbalveld boven de garages, is er echt een gebrek aan dit soort voorzieningen voor het DWC Magritte.

Deze vaststelling wordt al uitvoerig besproken in de studie over de herontwikkeling van de speelpleinen in Brussel, gerealiseerd door Leefmilieu Brussel en in het Sportkadaster (FWB), die het gebied als prioritair bepaalt voor de ontwikkeling tegen 2020 van speelinfrastructuren (doelstelling om er 5 te creëren - prioritaire zone niveau 2) en ruimtes van het type skatepark of jongerenruimtes (doelstelling om er 3 te creëren - zone met hoge prioriteit 1).

Deze gegevens zijn gebaseerd op de toegang tot een speelplein op minder dan 300m (vlot) traject van alle bewoonde zones, op de kwaliteit van de bestaande infrastructuur en op de dichtheid van de jongeren in de wijk. Ter informatie, deze straal van 300 m betekent bijvoorbeeld dat de speelruimtes van het Garcetpark en van het Huybrechtspark duidelijk buiten het gebied liggen.

De hele wijk ten Zuiden van de as Lahaye is een zone van maximale tekortkoming. Voor de recente afbraak bood de site Fourcroy juist plaats aan geïmproviseerde skate- en rollerruimtes in de afgedankte gebouwen; ze trok tal van gebruikers, die tegenwoordig op zoek zijn naar andere speelterreinen. In het Noorden ligt de straal van het aanbod van het Jeugdпарк, hoewel het een deel van de Essegheem site van de Jetse Haard omvat, op meer dan 300 m traject gezien de afwezigheid van een rechtstreekse oversteek van de De Smet De Naeyerlaan. De trajectstraal van het speelplein en van het voetbalveld van de Jetse Haard reikt op zijn beurt tot de as Lahaye, maar de kwaliteit van de voorzieningen vermindert de relevantie ervan enorm.

Het hele gebied van het DWC Magritte is dus een zone van grote tekortkoming.

De trajectstraal van het speelplein en van het voetbalveld van de Jetse Haard reikt op zijn beurt tot de as Lahaye, maar de kwaliteit van de voorzieningen vermindert de relevantie ervan enorm. **Het hele gebied van het DWC Magritte is dus een zone van grote tekortkoming.**

Deze elementen worden nog versterkt door het beleid van de Speelnetwerken in Brussel; het toont de overeenkomst tussen deze zones met tekorten aan gratis recreatie- en sportinfrastructuren in openlucht, volgens de dichtheid van de wijken en de verhouding jongeren die er wonen.

De wijk Woeste (die het gebied overkoepelt) is er telkens vertegenwoordigd in de dichtste categorie kinderen op de lagere school en op de middelbare school, met een aantal kinderen voor 2020, geraamd tussen 1000 en 2000 (2e dichtste categorie) zonder speelplein en zonder skatepark (categorie maximale dichtheid). Deze cijfers zijn gebaseerd op de aanwezigheid van een speelplein voor een aantal van 500 kinderen en van een recreatiezone voor jongvolwassenen voor een aantal van 500 jongvolwassenen.

Wanneer de woningen van de Jetse Haard tegenwoordig al plaats bieden aan ongeveer 400 jongeren, wanneer er nieuwe, dichte wijken net naast worden gebouwd (project Hippodroom) zonder echte recreatie-interventies, wanneer het gebied van het DWC Magritte met name niet minder dan 4 schoolinstellingen, kinderdagverblijven en een centrum voor autisten telt, lijkt de noodzaak om recreatie- en sportinfrastructuren te ontwikkelen, op verschillende schalen en op verschillende plaatsen (o.a. pistes om de infrastructuur van gemeentescholen open te stellen), als een cruciale uitdaging van het gebied.

De gender-gerelateerde vaststelling blijkt niet voldoende uit deze studies, hoewel de veldonderzoeken aantonen dat het belangrijk is te nuanceren. Speelruimtes en een balsportterrein, zelfs indien kwalitatief, zullen maar beantwoorden aan een deel van het jonge publiek zonder de realisatie van een meer verfijnde diagnose van de plaats van het vrouwelijke publiek in de openbare ruimte en werkelijke mogelijkheden van een toegang tot openlucht recreatie-infrastructuren.

07.5 STAAT VAN DE WEGEN EN VOETPADEN

Het gebied wordt gekenmerkt door een netwerk van wegen in een algemeen goede staat, echter met enkele problematische delen. Het klopt dat bepaalde assen van het gebied ten Zuiden van de Lahayestraat (en voor de kleine Esseghem ten Noorden) onlangs werden heringericht, hetzij om er bredere ruimtes te creëren voor voetgangers (verbredingen of gedeelde ruimtes), hetzij om de parkeergelegenheid en het stadsmeubilair te reorganiseren, hetzij tot slot om ze groener te maken, soms met een combinatie van de drie soorten interventies.

De assen aan de Westelijke grens van het gebied zijn net herdaan (Charles Woeste) of er wordt binnenkort aan gewerkt (De Smet De Naeyer, Ontmijners en Secrétin: zie hoofdstuk Stadsvernieuwing). Op deze beplante assen lijkt het prioritaire deel het lagere stuk van de Ontmijnerslaan en de Secrétinstraat, allebei sterk beschadigd door de gelijktijdige passage van bussen, trams en zware voertuigen, vooral in de bocht. De voetpaden zijn er niet echt effen en bovendien ontoereikend gezien het aanzienlijke aandeel PBM dat er gebruik van maakt. Op de Woestelaan werden de voetpaden smaller door de aanleg van fietspaden, ten koste van de voetgangers die nu 'gekneld' raken tussen het wegverkeer, de fietsen en de voortuintjes die vaak gebruikt worden als privéparkeerplaatsen. De De Smet de Naeyerlaan heeft op zijn beurt heel brede voetpaden, in een goede staat.

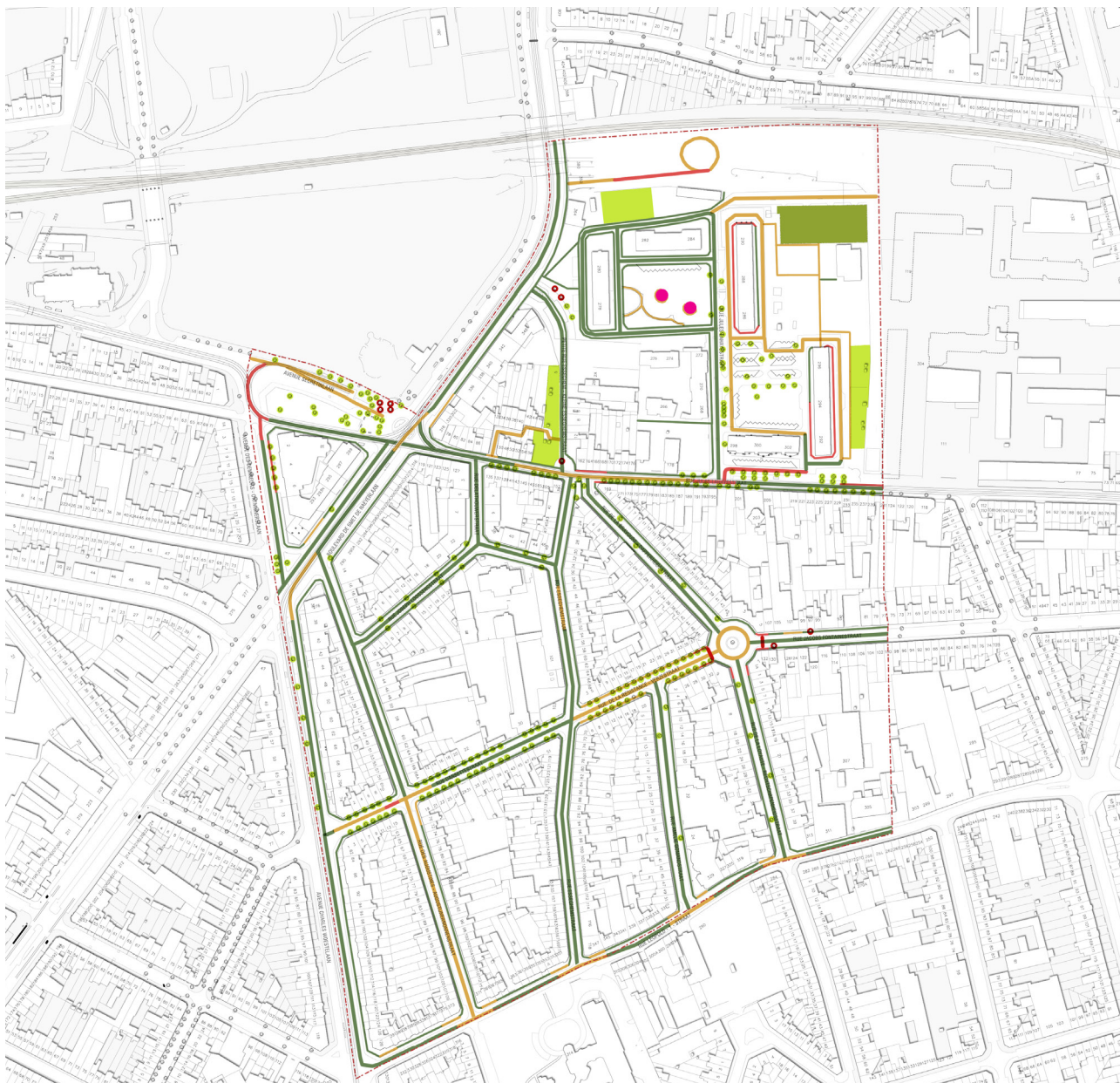
Ten Zuiden van de Lahayestraat (niet inbegrepen) hebben de wegen een vrij comfortabele breedte, vooral degene die vroeger twee rijrichtingen hadden en onlangs werden omgevormd tot één richting met comfortabele voetpaden (met een gemiddelde breedte van 14 tot 15 m). De materialen zijn er vooral (behalve in de Loossens- en Delathouwerstraat) asfalt voor de weg en beton (tegels en platen) voor de voetpaden. De Esseghemstraat is smaller (gemiddelde breedte van 12m), hoewel ze paradoxaal meer voetgangers slikt, vooral ter hoogte van de hoofdingang van de school Jacques Brel. De Loossens- en Delathouwerstraat, met dezelfde breedte als de Esseghemstraat, werden onlangs heraangelegd als gedeelde ruimte (ontmoetingszone in het verkeerswetboek), betegeld en op gelijke hoogte, met rustzones en stadsmeubilair. De Danssettestraat en de Verzetstraat zijn aangeplant met doorlopende rijen (*Carpinus betulus* in voorgevormde kolommen). De Dapperheidsstraat, Rechtschapenheidsstraat en Amélie Gomandstraat zijn hier en daar beplant, in een onregelmatige

zigzag. De overige wegen ten Zuiden van de as Lahaye zijn 'naakt', hoewel ze een profiel hebben dat gemakkelijk aanplantingen op de weg toelaat. De staat van de voetpaden is vrij goed, met uitzondering van de Esseghemstraat (vb. plateau aan de ingang van de school) en van de Verzetstraat, die plaatselijk beschadigingen vertonen. De verbreding van de voetpaden aan het kruispunt Esseghem - Verzet - Dansette is echter een voorbeeld voor de andere kruispunten (hoewel de aanplantingszones nog kunnen worden gemaximaliseerd en het beheer van regenwater kan worden geïntegreerd).

Ter hoogte van het rondpunt Pannenhuis worden sterke beschadigingen vastgesteld aan de weg en de voetpaden, vooral waar voetgangers oversteken. Een toestand die binnenkort wordt rechtgezet door de heraanleg, gepland in het kader van het Stadsbeleid. Het stuk van de Danssettestraat tussen de Augustijnernonnenstraat en de Woestelaan vertoont tal van scheuren in het asfalt, net als op verschillende afgeschilde zones van de middenstrook van de Augustijnernonnenstraat. De ingangen van de garage van het Jetse deel van de Jacobs Fontainestraat vertonen verzakkingen veroorzaakt door voorbijrijdende voertuigen en een draagstructuur en funderingen die ongetwijfeld niet aangepast zijn.

De verkeerssituatie voor voetgangers en PBM is vrij goed voor deze wegen, ondanks plaatselijke interventies voor de genoemde delen. Toch zijn er in de Dapperheidsstraat voertuigen die de voetpaden inpalmen. Deze vaststelling heeft te maken met de dwarse parkeeropstelling, die zorgt voor een groter aantal parkeerplaatsen, maar waardoor voertuigen vaak gedeeltelijk op het voetpad staan en zo de voetgangers en PBM hinderen.

De Leopold I-straat, op de kam van het deelstroomgebied, is een tweerichtingsbaan die iets te smal is (gemiddeld 12m) om comfortabel plaats te bieden aan de talrijke voetgangers (Grot, Scholen, cultureel centrum GC Esseghem, winkels en horeca, residentie Magnolia, kinderdagverblijf...), fietsen en motorvoertuigen (waaronder de bussen van de MIVB die moeite hebben om elkaar te kruisen, een fenomeen dat niet zal verbeteren gezien de wens van het gewest om er binnenkort gelede bussen te laten rijden). Het asfalt is er op sommige plaatsen al gescheurd en vertoont spoorvorming, veroorzaakt door de zware voertuigen. Eind december 2017 is vóór het Pannenhuis een deel van het wegdek ingezakt als gevolg van een lek tussen een privéaansluiting en de openbare riolering.



KAART 09: Staat van wegen en voetpaden
bron: cartografie Arter op basis van Urbis CIRB 2017 ©

Uit diagnoseonderzoeken blijken terugkerende klachten over de kwaliteit van de voetpaden, gegolfd en/of beschadigd, ook al zijn deze beschadigingen minder dan op andere plaatsen van het gebied. Het klopt dat ze smal zijn en dus niet zo comfortabel (vooral aan de residentie Magnolia). Sommige kruispunten van de Leopold I-sstraat (richting Charles Woeste) worden ook gebruikt als geïmproviseerd voetbalplein, met het gevaar dat kinderen achter hun bal aanlopen en onachtzaam de straat oversteken

Stedenbouwkundig is het ontwerp gevarieerd met delen (Noordelijk voetpad) dichtbij de Woestelaan die voortuintjes omvatten en met grote openingen naar de beplante gebieden van de Grot van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes en de residentie Magnolia.

Samen met de Leopold I-sstraat vormt de as Lahaye de weg waarover het meest wordt gesproken in de wijk. Het klopt dat hij problematisch is (en we hebben het hier alleen over de 'staat van de wegen'), wat betreft het smalle profiel (het smalste van het gebied, de kleine Esseghestraat en de impasse buiten beschouwing gelaten, met een gemiddelde breedte van 10 m!). Toch rijden er trams en voertuigen in beide richtingen, wat voetgangers (en fietsen!) verdringt op de voetpaden met loofbomen die te dicht bij de gevels staan en waarvan het hoog gebladerte de daklijsten verstopt. De randen zijn beschadigd (met name door chauffeurs die wild parkeren en voor de helft op het voetpad staan) en de voetpaden voor de ingangen van de Jetse Haard en voor de impasse zijn in een heel slechte staat (verzakking, gebroken delen,...). Verschillende stoepranden zijn moeilijk te trotseren voor PBM.

Ten Zuiden van de as Lahaye bevinden zich de kleine Esseghestraat, de impasse en de wegen van de site van de Jetse Haard (ook Jules Lahayestraat genoemd). Het geprezen dorpsuitzicht van de kleine Esseghestraat werd al besproken. Sinds de recente heraanleg is de situatie verbeterd.

Daarvoor genoot deze plek vanwege de duisternis (te weinig verlichting) en beperkte breedte niet zo'n aangename reputatie zodra het donker werd. De inrichting is er één van woonerf (ontmoetingszone) gelijkvloers betegeld met aan de kanten een opeenvolging van moestuinpercelen, kleine gebouwen, niet-bebouwde of verlaten terreinen en parkeerterreinen. De staat van de weg is goed, maar de gedeelde verkeerszone is 's avonds vaak verzadigd, in het deel dichtbij de De Smet De Naeyerlaan, waar de

wagens in een dubbele rij gaan staan, soms gewoon voor het plezier om te 'flaneren' met de wagen.

Tussen de moestuinpercelen (van de gemeente en privé) leidt een kleine toegang naar de impasse die uitkomt in de Jules Lahayestraat tussen de tuinen en gebouwen. Het geheel is enigszins ongelijk en zou een algemene herstelling verdienen, zonder echter afbreuk te doen aan het bijzonder idyllische karakter van deze ruimte. De Esseghe site van de Jetse Haard wordt doorkruist door een achthoekig wegennetwerk in een gemiddelde tot goede staat, maar jammer genoeg met een gebrek aan samenhang wat de renovatie van de voetpaden betreft; op sommige plaatsen zijn ze hersteld, op andere zijn ze niet hersteld, te smal of beschadigd.

Op de privéterreinen langs de spoorweg kan men voormalige technische wegen onderscheiden en een doodlopende straat van de gemeente, vol containers en gestockeerde materialen. Deze pseudowegen zijn gedeeltelijk bestraat en vertonen aanzienlijke beschadigingen (verzakking, scheuren, waterplassen,...)



LOKAALVERVOER WEG LANGS DE SPOORWEG

bron: fotografie ÁRTER ©



1. ULES LAHAYESTRAAT / 2&3. KLEINE ESSEGHEMSTRAAT / 4. LEOPOLD I-STRAAT
/ 5. VERZETSTRAAT / bron: fotografieën ARTER ©

07.6 PRIVÉTUINEN, SCHOOLPLEINEN EN BINNENPLAATSEN VAN HUIZENBLOKKEN

Het aandeel van de bevolking dat toegang heeft tot een privétuin, is niet heel groot in het gebied. De aanwezigheid van de sociale woningbouw speelt uiteraard een doorslaggevende rol, maar voor de rest van het gebied wordt de toegang tot een privé buitenruimte voor tal van gezinnen ontzegd door de geleidelijke verdeling van eengezinswoningen in deelwooneenheden.

De binnenterreinen van de huizenblokken zijn van uiteenlopende grootte en kwaliteit in het gebied, gaande van eerder homogene en vrij groene huizenblokken, tot huizenblokken die structuur missen door tal van interne constructies (ateliers, garages, magazijnen, binnenkoeren,...).

Typologisch werd al een onderscheid gemaakt tussen het Zuiden van de as Lahaye en de aaneengesloten huizenblokken met lage volumes van het type eengezinswoning en het Noordelijke deel van de as met halfopen tot volledig open huizenblokken en beduidend meer gevarieerde volumes gaande van de kleine arbeiderswoning G+1 tot de woontoren van 16 verdiepingen.

Er moet een nuance worden gemaakt voor de huizenblokken 'Christalain' en 'Loossens - Augustijnnonnen - Delathouwer - De Smet de Naeyer - Lahaye' die meerdere volumes hebben van het tussentype met G+4 of G+5 gebouwen. Deze verschillende typologieën, zowel qua schaal als qua opstelling, spelen ook een rol in de scheiding van het gebied en ze dragen ongetwijfeld bij aan de verklaring van een mentale omsluiting.

Wat de grootte van de huizenblokken betreft omvat het geheel eerder middelgrote huizenblokken, met uitzondering van die langs de grote assen Woeste en De Smet de Naeyer, die kleiner of vrij smal zijn (vooral aan het begin van de Woestelaan en de Augustijnnonnenstraat). De uitersten worden gevormd door het mega-huizenblok van de site Fourcroy-Esseghem (hoewel onderverdeeld door een wegennetwerk, maar gericht op het ingangsvoorplein Jules Lahayestraat) en het microhuizenblok 'Lahaye - Esseghem - Loossens - Delathouwer' echter niet minder dicht omdat het plaats biedt aan andere gebouwen van de Jetse Haard en van AIS, alsook aan het dagcentrum van de Koepel voor Autisme.

Het is tot slot interessant zich te buigen over de huizenblokken aan beide zijden van de Jacobs-Fontainestraat die, hoewel maar voor de helft in het gebied van het DWC, ook vrij groot zijn en sterk ondoordringbaar gemaakt (zie in dat verband ook het hoofdstuk Water).

Structureel gelijken de aansluitende huizenblokken relatief goed op elkaar, met een behandeling van de afgekante hoeken, maar toch doen verschillende elementen afbreuk aan deze homogeniteit: het bestaan van meerdere lege plekken in het gebied (zie kaart) en het benutten van binnenterreinen van huizenblokken, waardoor het aandeel binnenplaatsen en privétuinen aanzienlijk wordt beperkt. Temeer omdat de meeste van de binnenruimtes van deze huizenblokken heel weinig tot helemaal niet groen zijn, wat de kwaliteit ervan sterk vermindert (zie kaart).

Op de totaliteit van het gebied komen er namelijk bijna geen vegetatie-elementen voor van het type groene gevels (op enkele zeldzame blinde gevels na, ingepalmd door klimop of wilde wingerd of enkele klimplanten hier en daar aan de straatgevel) en van het type groendaken, ondanks de potentiële, beschikbare oppervlakken.

Ondanks het gebrek aan privéruimtes zijn er niet echt veel initiatieven voor collectieve tuinen, een fenomeen dat gedeeltelijk wordt verklaard door de geringe ruimtelijke opportuniteiten, buiten de groene ruimtes van de Esseghem site van de Jetse Haard.

Er is een collectieve compost in de tuin van de Koepel voor Autisme (nachtcentrum) maar volgens het personeel van de koepel wordt hij vrij weinig gebruikt. Het vastgoedcomplex van het huizenblok tussen de Rechtschapenheidsstraat en de Gomandstraat omvat een heel grote gemeenschappelijke tuin (met schitterende bomen) maar de toegang is strikt voorbehouden voor de bewoners. De schoolpleinen nemen een groot deel in van de binnenterreinen; ze zijn voor het grootste deel sterk voorzien van stenen (nog meer door het verplichte rooien, om veiligheidsredenen, van de paardenkastanjeboomen van de gemeentescholen Vande Borne en Jacques Brel).

De twee scholen (directies, personeel en scholieren) hebben de wens geuit om deze outdoor ruimte open te stellen buiten de schooluren, om ze toegankelijk te maken voor het publiek van de wijk, mits de menselijke en technische middelen worden aangepast. Er zijn verschillende moestuinen in het gebied, eigendommen van de gemeente beheerd door de vzw Volkstuinen (achterkant blok 1 Esseghem, Westelijke rand van de kleine Esseghemstraat) of van privépersonen (hoek Lahaye - kleine Esseghemstraat, perceel Elia).

Ze worden echter maar matig uitgebaut; verschillende percelen lijken stopgezet of in afwachting en de invoering van een nieuwe dynamiek zou moeten worden bestudeerd om het project te doen heropleven. We merken in dat verband op dat er onlangs voormalige moestuinen zijn verdwenen, de laatste overblijfselen van het historische niveau van de gronden, voor de bouw van nieuwe appartementsgebouwen tussen de Dansette en de Augustijnnonnenstraat.



GB SCHOOL VAN DE BORNE - binnenplaats
bron: fotografie Arter ©



KAART 09: Binnenterreinen van de huizenblokken
bron: cartografie Arter op basis van Urbis CIRB 2017 ©

07.7 LICHTANALYSE

De lichtanalyse is gebeurd op drie niveaus:

- Gewestelijk (via het Lichtplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest),
- Gemeentelijk (Lichtplan van Jette)
- Lokaal (analyse ter plaatse in het gebied).

Het Gewestelijk Lichtplan (Martin Lefrancq en Isabelle Corten 2009-2012) betreft enkel de wegen met een gewestelijk statuut, met name voor het gebied:

De Smet de Naeyerlaan

De armaturen werden geplaatst van 1995 tot 2005 waaronder een hoog stadsmodel in oude stijl met meerdere modellen van het type Van Volxem, Leopold en Brugman.

De verlichtingen zijn van het type SON (natrium hogedruk) met temperatuur 2000K (overeenkomstig een geel natrium) en van het type QL (inductie) op de middenberm. De lampen hebben een vermogen van 100 tot 150 W. Ze staan op verschillende hoogtes, van 2 tot 4m, van 5 tot 6m, van 6 tot 8m en van 9m met een schikking op de middenberm en unilateraal en bilateraal verdubbeld aan de gevels.

De aanbevelingen van het Gewestelijk Lichtplan voor de laan zijn de algemene opstelling van consoles op een hoogte van 9m, bilateraal tegen over elkaar, met een temperatuur van 3000K.

Het laatste, Zuidwestelijke stuk van de laan wordt unilateraal verlicht. Het beschouwde model is een hedendaags stadsmodel van het type Kolonel Bourg voor de consoles en van het type Milewide en Cambridge voor de palen.

Woestelaan

Voor de recente heraanleg van de laan waren de armaturen van een stedelijk, hoog en oud model van het type Van Volxem, Leopold en Brugman en oud, laag met meerdere modellen van het type Koningsstraat, Hallepoort, Sierstoel en Tervuren. De verlichtingen waren vooral SON (Natrium Hogedruk) met temperatuur 2000K (overeenkomstig een geel natrium) alsook QL (inductie) met 2700K

en met een vermogen van 100 tot 250W. De lampen staan op verschillende hoogtes, van 2 tot 4m, de 9m, van 10 tot 11m en van 12 tot 14m met een schikking op de middenberm en unilateraal en bilateraal verdubbeld aan de gevels.

De herinrichting van de as voor Brussel Mobiliteit en de MIVB heeft toegelaten de aanbevelingen van het Gewestelijk Lichtplan te integreren via een algemene opstelling van 9 m hoge palen bilateraal tegenover elkaar, met een temperatuur van 3000K. De modellen zijn voortaan in hedendaagse stedelijke stijl van het type Maurice Carême en Jubelpark voor de consoles en van het type Hestia Modulium voor de zuilen.

Het Gemeentelijk Lichtplan (Radiance 35 Isabelle Corten - 2009):

volgt een lichtvisie voor het gemeentelijk grondgebied rond de thema's '**bladeren, bakstenen en mensen**'.

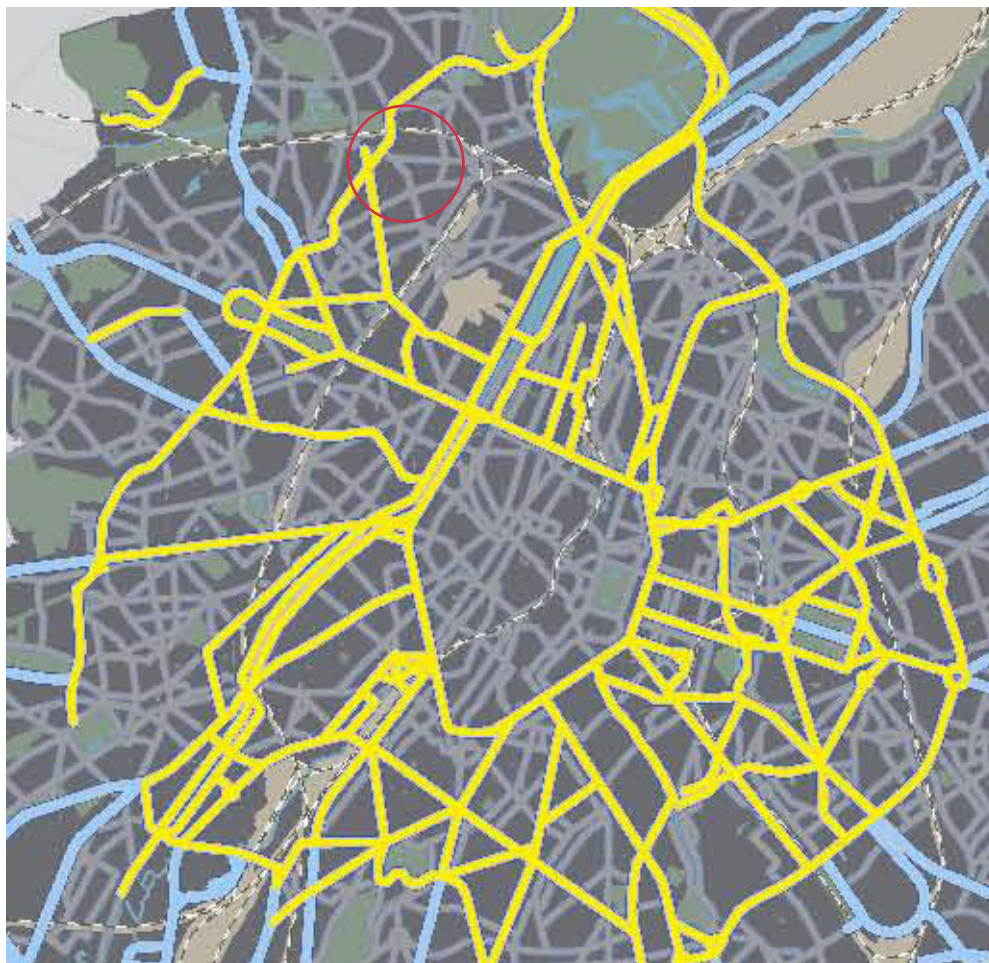
Het is opmerkelijk dat het begrip opsplitsing en omsluiting ook uit de diagnose van het GLP komt, vooral ter hoogte van de spoorweg

Er zijn verschillende werkpijlers binnen het GLP: het erfgoed, de groene ruimtes, de structurerende wegen, de handelswijken en de spoorweg (over te steken en te volgen) rond de thema's 'Leefsferen', 'Landschappen', 'Kleuren en materialen'.

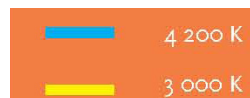
De overheersende kleur van de gemeenteverlichting is oranjeachtig (2000 K) met enkele recente aanpassingen naar meer wit (2700 tot 3000K).

Het GLP wil deze trend van witter licht doorzetten en een dual lichtnetwerk ontwikkelen gebaseerd op de structurerende assen van de gemeente (met geeloranje licht van het type 2200K) en op de lokale wegen (met warm wit van het type 2800 tot 3000 K).

Deze dualiteit wordt gekozen om de leesbaarheid van de structuur van het gemeentelijk grondgebied te verhogen, volgens het GLP.



| GEWEST / KAART VAN DE TEMPERATURE - TOEKOMSTIGE SITUATIE
bron: Gewestelijk Lichtplan ©



| JETTE / KAART VAN DE TEMPERATUREN - TOEKOMSTIGE SITUATIE
bron: Gemeentelijk Lichtplan ©



Het gebied van het DWC Magritte omvat hiervoor de structurerende assen (met geeloranje licht dus) Woeste - De Smet De Naeyer - Lahaye - Dapperheid - Rechtschapenheid en Leopold I. De overige wegen worden als lokale wegen beschouwd (wit licht).

Het is eerder vreemd vast te stellen dat deze aanbevelingen indruisen tegen die van het Gewestelijk Lichtplan, die het gebruik aanbeveelt van een temperatuur van 3000K voor de structurerende assen Woeste en De Smet De Naeyer, temeer omdat het om hetzelfde studiegebied gaat en de studies min of meer gelijktijdig gebeurden.

Het GLP meldt de volgende bestaande en voorziene situaties:

Huidige situatie:

Amélie Gomand
Augustijnernonnen
Dapperheid
Dansette
Delathouwer
De Smet De Naeyer
Esseghem
Esseghem (kleine straat)
Esseghem / Jetse Haard (globale site)

Impasse
Jacobs Fontaine
Lahaye
Leopold I
Loossens
Pannenhuis (rondpunt)
Verzet
Woeste

Project:

Amélie Gomand
Augustijnernonnen
Dapperheid
Dansette
Delathouwer
De Smet De Naeyer
Esseghem
Esseghem (kleine straat)
Esseghem / Jetse Haard (globale site)

Impasse
Jacobs Fontaine
Lahaye
Leopold I
Loossens
Pannenhuis (rondpunt)
Verzet
Woeste

Functioneel hoog unilaterale console
Stedelijk laag bilaterale console
Stedelijk hoog bilaterale console zigzag
Functioneel hoog bilaterale console zigzag + console en unilaterale paal
Functioneel hoog op bilaterale paal zigzag
Stedelijk hoog op unilaterale paal en dubbel op centrale paal + stedelijk laag
Hoog functioneel hoog bilaterale console zigzag + console en unilaterale paal
Stedelijk gemiddeld op unilaterale paal + bilateraal tegenover elkaar (kant van de laan)
Stedelijk gemiddeld op unilaterale paal + functioneel gemiddeld op unilaterale paal + functioneel hoog dubbel op centrale paal (hoofdas en achterkant garages)
Stedelijk gemiddeld op bilaterale paal zigzag (ingang Lahaye)
Functioneel hoog unilaterale console
Functioneel hoog unilaterale console + stedelijk laag op unilaterale paal
Stedelijk gemiddeld op paal en unilaterale console + bilaterale delen zigzag
Functioneel hoog op bilaterale paal zigzag
Functioneel hoog op paal en unilaterale console
Functioneel hoog bilaterale console zigzag
Stedelijk hoog op unilaterale paal en dubbel op centrale paal

Stedelijk hanglicht + gemiddeld op unilaterale paal
Stedelijk hanglicht
Stedelijk gemiddeld bilaterale console zigzag
Stedelijk hanglicht + gemiddeld op unilaterale paal
Stedelijk hanglicht
Stedelijk hoog op unilaterale paal en dubbel op centrale paal
Stedelijk hanglicht + gemiddeld op unilaterale paal
Stedelijk gemiddeld op unilaterale paal + bilateraal tegenover elkaar (kant van de laan)
Stedelijk gemiddeld op unilaterale paal + functioneel gemiddeld op unilaterale paal + functioneel hoog dubbel op centrale paal (hoofdas en achterkant garages)
Stedelijk gemiddeld op bilaterale paal zigzag (ingang Lahaye)
Stedelijk hanglicht
Stedelijk gemiddeld op bilaterale console zigzag + console en unilaterale paal
Stedelijk gemiddeld op paal en unilaterale console + bilaterale delen zigzag
Stedelijk handlicht + gemiddeld op unilaterale paal
Aparte ruimte
Stedelijk hanglicht
Stedelijk hoog op bilaterale paal tegenover elkaar

a. Les quartiers - Les modèles

Ambiances de vie(s)

3. LE CONCEPT

Carte des modèles

Situation projetée

LUMINAIRES DE TYPE FONCTIONNEL

— Furyo

LUMINAIRES DE TYPE URBAIN

— Tempore

— Belgica

— Albany

— Hestia

— City Soul

— Dôme

— Bilbao et Berlin

— Cambridge

— Malmö

— Amaryllis

— Milewide

— City spirit

— Espace singulier

— Espace vert «urbain»

— Espace vert «traversé»

— Voiries régionales

Type Malmö



Type Amaryllis



Type Furyo



Type Albany



Type Dôme



Type Tempore



Type Belgica



Type City Soul

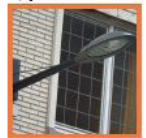


Types Bilbao et Berlin



Axes structurants

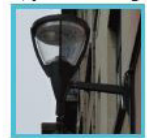
Type Hestia

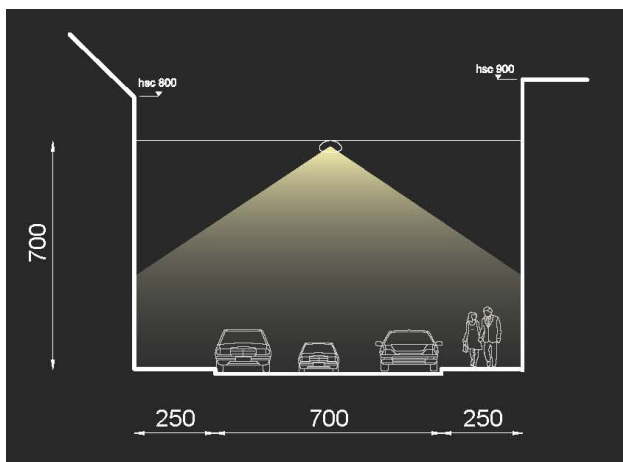


Type Milewide



Type Cambridge





INPLANTINGSVOORSCHRIFTEN / ESSEGHEMSTRAAT (PROJECT)
bron: Gemeentelijk Lichtplan ©

Uit deze tabellen blijkt dat een beroep wordt gedaan op een specifieke verlichting, in de vorm van hanglichten, voor tal van lokale wegen ten Zuiden van de as Lahaye. (snede)

Het rondpunt Pannenhuis wordt beschouwd als een aparte ruimte waar een specifieke verlichting zou kunnen komen, te integreren in het herinrichtingsproject in het kader van het Stadsbeleid.

Er zijn momenteel geen aanbevelingen voor de Esseghe site van de Jetse Haard, maar de voorziene herinrichting in het kader van het DWC zal een nieuwe lichtvisie moeten integreren met het oog op de volledige herconfiguratie van de mobiliteitsassen, functies en gebruikers.

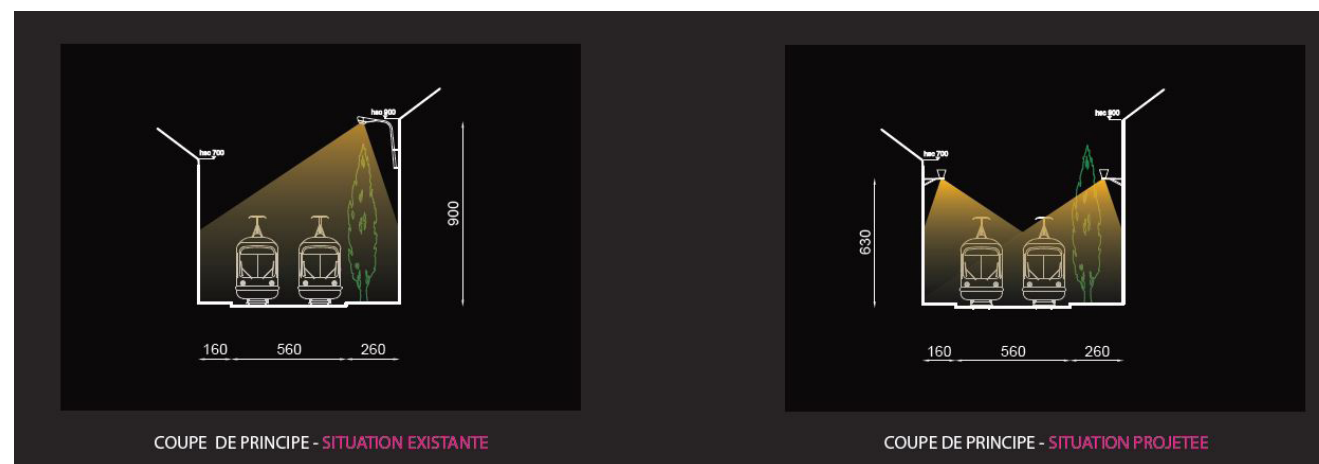
Er zijn momenteel uiteenlopende modellen in het gebied van het DWC Magritte: Albany voor de Dapperheidstraaten Rechtschapenheidsstraat, Tempore Mozart voor de Augustijnnonnenstraat, City Spirit voor de kleine Esseghestraat, Furio - Amaryllis en Leopold II voor de Esseghe site van de Jetse Haard, Saturnus voor de Leopold I-straat en functioneel meubilair voor de overige wegen (de assen Woeste en De Smet de Naeyer werden beschreven in het GLP).

De voorziene modellen werden aanbevolen op basis van de bouwperiode van de wijken.

In dat verband maakt het GLP een verschil tussen de site van de Jetse Haard (tussen 1950 en 1980) en de rest van de wijk (voor 1950); het stelt voor om er respectievelijk hedendaags meubilair (type Furio en Amaryllis) en hangmeubilair met surrealistische inslag (type Dôme) te plaatsen.

Bij de recente herinrichting van de wegen Delathouwer - Loossens kon dit model worden geïntegreerd, maar vooraan en niet hangend. De assen Lahaye, Dapperheid en Rechtschapenheid krijgen stedelijk licht van het type Hestia.

Naast deze aanbevelingen bepaalt het GLP specifieke interventies op het gemeentelijk grondgebied om het gebouwen- en groenerfgoed beter te laten uitkomen (de opmerkelijke bomen van het gebied, het huis Magritte met de lage verlichting en de herberg van het Oud Pannenhuis worden erin genoemd), alsook de breukplaatsen rond de spoorweg (de brug van de De Smet de Naeyerlaan en de Esseghe site van de Jetse Haard worden erin genoemd).



RECOMMANDATIONS D'IMPLANTATION / JULES LAHAYESTRAAT - bestaande situatie (links) en beoogde situatie (rechts)
bron: Gemeentelijk Lichtplan ©

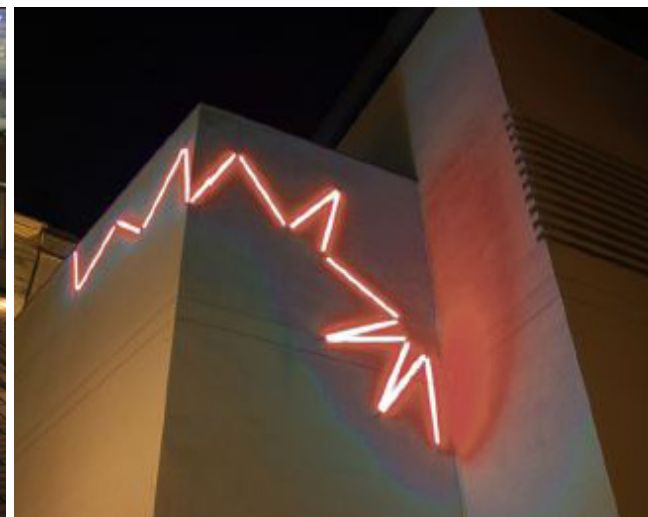
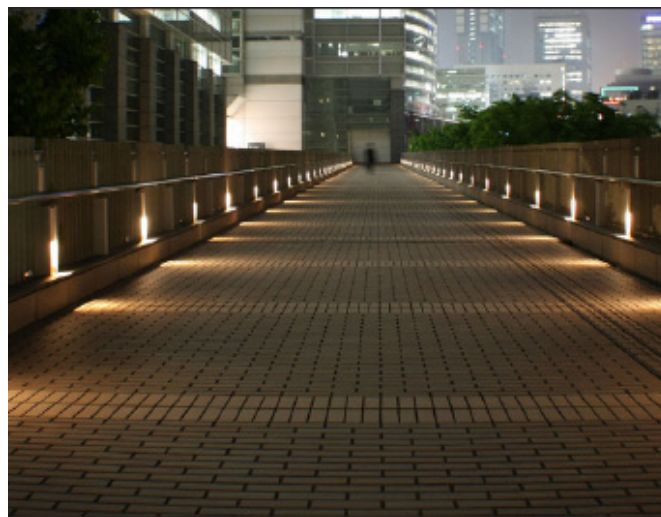
Deze plaatsen vragen een bijzondere aanpak (specifieke belichting, onderzoek,...) naar het voorbeeld van de De Smet De Naeyerlaan die 'een verlichting aangepast aan de specifieke typologie van de site en niet uitsluitend aan het functionele aspect' zou moeten omvatten.

Er werd een zachte verlichting van deze geometrische architecturale elementen voorgesteld naar het voorbeeld van de as Dansaert-Kanaal aan de aansluiting tussen Molenbeek en het Pentagon (foto).

De doelstelling is om het oversteken van de brug aantrekkelijk en comfortabel te maken voor de gebruikers en de 'buitenzijde' van de brug zo te bewerken dat ze 's nachts een echt herkenningspunt wordt in het landschap van de gemeente. De ingezette middelen zijn de projectie van lichtmotieven in warm wit op de voetpaden en op de reling, alsook beklemtonen van het ritme van de structuur van de reling met verticale bundels koud wit scheerlicht, op de buitenzijden van de brug (totaal van de interventies geraamd op 25.400 euro).

Dans le même ordre d'idée, le site Esseghem et ses tours doivent former un repère depuis le pont et présenter un éclairage particulier qui en soulignerait l'architecture (notamment par l'ajout de projecteurs ponctuels sur le sol ou sur les pignons aveugles).

In dezelfde lijn zouden de Esseghem site met de torens een herkenningspunt moeten vormen vanaf de brug en een specifieke verlichting moeten hebben die de architectuur ervan zou benadrukken (met name door de toevoeging van projectoren gericht op de grond of op de blinde gevels). De straten rond het Huis Magritte tot slot



vormen de prioriteit 1 van het Gemeentelijk Lichtplan, dat deze hangverlichtingen voorstelt in de 1e fase van de realisatieplanning (totaal geraamde kost 250.000 euro).

Aanvullingen op de lokale analyse

Ondanks enkele treffende verschillen tussen de aanbevelingen van het Gewestelijk en het Gemeentelijk Lichtplan, **blijkt er toch een echte wil tot grondige vernieuwing van de verlichting van het gebied van het DWC** in twee vormen

- een stadsstructuur benadrukt door een andere verlichting naargelang van het structurerende of lokale karakter van de wegen
- een specifieke verlichting voor bepaalde sites van het gebied (rondpunt Pannenhuis, Esseghe site van de Jetse Haard, brug De Smet De Naeyer en straten met surrealistische hangverlichting rond het Huis Magritte).

Bij de analyse van de uitdagingen om de wijk te verenigen en te ontsluiten, kan men de geplande, gescheiden visie in het PLC tussen de twee sub-gehelen ('Wijk Esseghe' en 'Jetse Haard') betreffen, ook al weerspiegelt die een zekere realiteit op het terrein.

De meeste bedoelingen zijn bijna onbekend bij de bewoners en gebruikers van het gebied, die vooral voor het aspect licht de noodzaak zien om problematische situaties te verhelpen (donkere punten).

Nachtelijke bezoeken aan het gebied tonen namelijk de aanwezigheid van een eerder heterogene verlichting, zowel wat de modellen als de plaatsing betreft.

De perceptie van de verlichting (functioneel en voor de veiligheid) is relatief goed maar er zijn meerdere donkere punten: de aansluiting Steylsstraat - Lahayestraat, het begin van de Augustijnernonnenstraat ter hoogte van de garages, de Gomandstraat ter hoogte van de nieuwe verkaveling waar de kruin van grote bomen een aanzienlijke belemmering vormt voor een goede verspreiding van het licht op het voetpad vanaf de armaturen, de impasse, het square Blabla en de

Lahayestraat (waar de verlichting in de hoogte gedeeltelijk verscholen wordt door de boomkruinen en waar sommige lichtpunten ontbreken op het Noordelijke voetpad).

De perceptie van de leefomgeving bij nacht is zeer verschillend. Vooral op de Esseghe site van de Jetse Haard heerst een onveiligheidsgevoel, maar ook in de hoekjes tussen de kleine Esseghestraat en de Impasse.

Gezien de vele verplaatsingen op de as Lahaye en de noodzaak om milieuvriendelijke transportmiddelen te beveiligen, lijkt de vernieuwing van de verlichting er prioritair. Temeer ter gelegenheid van de herinrichting, gepland door de MIVB, die zou toelaten de interventies van Sibelga, de Gemeente en het DWC te combineren.

Het gevoel van veiligheid is ook gekoppeld aan de perceptie van de openbare verlichting. Hoewel de straten ten Zuiden van de as Lahaye a priori geen problemen lijken te geven, tonen de onderzoeken een gevoel van onvoldoende verlichting, wat dus een niet zo geruststellend klimaat veroorzaakt 's nachts op de as Lahaye en op de Esseghe site van de Jetse Haard.

Er is waardering voor de specifieke verlichtingen van het gebied (verlichting Ginkgo biloba van het rondpunt Pannenhuis, bord van de Grot OLV van Lourdes, rondpunt Woeste en De Smet De Naeyer,...) maar ze worden eerder als een uitzondering beschouwd.

Grotere, artistieke interventies, zoals genoemd in het Gemeentelijk Lichtplan (projectoren blinde gevels, brug, hangverlichting,...) worden met enthousiasme onthaald.

De plaatsen waar er 's avonds leven is, zijn vrij zeldzaam in het gebied (enkele zaken op de grote assen Woeste - Leopold I en De Smet De Naeyer), de school voor sociale promotie (op de sites van de gemeentescholen), de cafés van de Lahayestraat en het GC Essegem (en de taverne Ter Linden) naargelang van de culturele agenda.

Alleen echte openbare verlichting draagt bijgevolg bij aan de verlichting van het gebied.





07.8 SAMENVATTING VAN DE PARTICIPATIE-INPUT

De transversale analyse van dit netwerk groene ruimtes, in welke vorm ook, benadrukt het potentieel van verbinding en groen netwerk van de Esseghem site van de Jetse Haard en van de braakliggende terreinen langs de spoorweg. Hun ligging is strategisch, aan de Noordwestelijke, Oostelijke en Zuidelijke randen, besproken in dit hoofdstuk.

Deze ruimtes zijn niet alleen een uitdaging op het vlak van het ecologische netwerk; ze voldoen ook prioritaire uitdagingen bepaald door de bewoners, zoals meer recreatie- en sportaanbod (spel), de mix van de doelgroepen (waaronder de nieuwe huurders van de site Fourcroy), de veelzijdige ontsluitingen (ruimtelijk, sociaal en mentaal), milieuvriendelijke mobiliteit, sanering en steun aan het beheer van afvalwater en aan de preventie van overstromingen.

De openbare ruimtes van het gebied zijn gemiddeld tot gering van kwaliteit en vooral niet echt aangepast aan de verwachtingen van de bevolking. De herinrichting en de herkwalificatie van deze ruimtes is dus een grote uitdaging van het wijkcontract, beduidend meer genoemd dan de nood aan woningen. De gebruikers zijn er zich van bewust dat men een meer leesbare structurering van de openbare ruimtes moet bieden en dat men samen moet nadenken over een evenwichtig ownership door de verschillende doelgroepen, met name rond de kwestie van het geslacht.

De openbare ruimtes zijn een sterke factor voor de socialisering en moeten helpen om bepaalde spanningen op te lossen in het gebied (vooral het samenwonen). Het is echter ook belangrijk om het verschil in ruimtetypologie, aanbod en statuten van de toekomstige groene zones in aanmerking te nemen; om te waken over een diffuse verdeling op het gebied en te voldoen aan de bevolking en niet alleen aan de Esseghem site van de Jetse Haard, ook al vraagt die een dringende interventie.

Het succes van de geplande toekomstige openbare ruimtes begint noodgedwongen bij de ondersteuning van socio-economische initiatieven die specifiek aan de mix van de doelgroepen en sociale cohesie werken, de bezieling van de openbare ruimtes, de plaats voor vrouwen, participatie co-opbouw en het 'burger-ownership' van deze ruimtes.

De scheiding gebouwen-openbare ruimte aanpakken is een sterke gedragslijn die moet worden gevolgd voor de herinrichtingsprojecten, net als de verbetering van de toegankelijkheid en de veiligheid.

Een andere vaststelling die afbreuk doet aan een aangename leefomgeving voor de inwoners is het belang van de plaats van de wagen en van parkeerzones aan de gebouwen (Jetse Haard) of op de weg (Dapperheid), die een aanzienlijke plaats innemen van de openbare ruimtes. Er moet dus een paradox worden opgelost tussen het probleem van de parkeerdruk en tegelijkertijd de wens van de bevolking om de plaats van de wagen te verminderen en om het evenwicht te herstellen voor de voetgangers door meer plaats te winnen voor gezellige ontmoetings- en vrije tijdsruimtes.

De toegankelijkheid en bereikbaarheid van de ruimten voor voetgangers en fietsers moeten worden verbeterd. Uit tal van enquêtes is gebleken dat over de hele perimeter sommige stoepranden moeilijk te trotseren zijn of sommige gebouwen slecht bereikbaar (trappen van het GC Esseghem en de school Jacques Brel, te zware deuren op de Esseghemsite van de Jetse Haard,...). Ook de verplaatsingen op de noord-zuidas, bergop, zijn zeer vermoeiend voor personen met beperkte mobiliteit. De verhoging van het aantal punctuele rustplaatsen (banken, zitjes, ...) is dan ook meer dan welkom. Deze vaststellingen over de toegankelijkheid en bereikbaarheid worden ook ontwikkeld in het hoofdstuk Mobiliteit.

Ten slotte is de verhoging van de veiligheid (en niet alleen van het verkeer) een strijd die moet worden aangegaan binnen de perimeter. De problemen zijn soms moeilijk te objectiveren maar uit de resultaten van de bevragingen blijkt duidelijk dat er een gevoel van onveiligheid heerst vanwege de aanwezigheid (vooral 's avonds en 's nachts) van hangjongeren van buiten de wijk en 'kleine' misdrijven (in brand steken van afval of vuilnislokalen, overvallen, diefstal, ...). Deze verschijnselen kunnen we helaas ook zelf vaststellen op het terrein. Een efficiënte aanpak in overleg met de gemeente, de straathoekwerkers, de scholen en verenigingen, de preventiedienst van Jette en de politie dringt zich op om een duurzaam veiligheidsklimaat te verzekeren binnen de hele perimeter.



| SENSIBILISERING CAMPAGNE VOOR DE BOMEN RESPECT - Gustave Delathouwerstraat
bron: fotografie ARTER ©





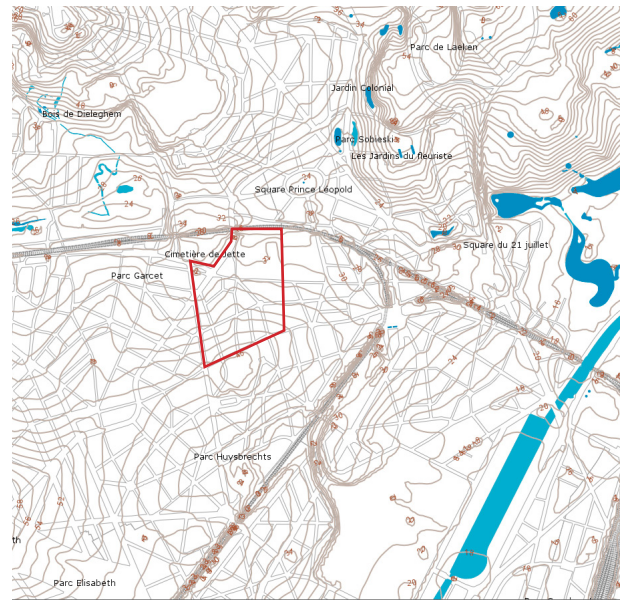
ONDERWERP // WIJK

08 Milieu

08 Milieu

08.1 INLEIDING

De milieudiagnose omvat meerdere, uiteenlopende thema's. Hoewel dit hoofdstuk onderwerpen behandelt m.b.t. de bodem, water, de luchtkwaliteit, geluids- en trilhinder, het beheer van afval en materialen en m.b.t. duurzame voeding, komen er ook andere milieubegrippen transversaal aan bod in de hoofdstukken van deze diagnose (zoals het potentieel van ecologische netwerken, de kwaliteit van de openbare ruimtes, energieverliezen van gebouwen,...).



TOPOGRAFIE
bron: geoportail.ibgebim.be - 2017 ©

08.2 TOPOGRAFIE, BODEM EN ONDERGROND & BODEMVERVUILING

08.2.1 Topografie-, geologie en pedologie-elementen

Het reliëf van de studiezone wordt gekenmerkt door een hoog, lokaal plateau (+42m) ter hoogte van de residentie Magnolia en de as van de Leopold I-sstraat, die in grote lijnen de begrenzing vormen tussen de deelstroomgebieden van de Drootbeek in het Zuiden en die van de Molenbeek in het Noorden.

De topografie van het gebied komt dus overeen met het profiel van de vallei van de Molenbeek, vanaf de kamlijn (Leopold I) tot het dal van de vallei net ten Noorden van de spoorweg voor een maximaal hoogteverschil van ongeveer 18m (cf. hoogtecures), met het niveau van het gebied. De as van de Lahayestraat wijst op een lichte breuk in de hellingen, sterker ten Zuiden van de as en vlakker in het Noordelijke gedeelte.

De De Smet de Naeyerlaan doorbreekt deze natuurlijke helling van het terrein ter hoogte van de brug boven de spoorweg en de bermen. Het Jeugdperk, aan de Noordwestelijke grens van het gebied, vertoont ook een verhoging van het oorspronkelijke niveau door de opeenvolgende ophogingen (waaronder meerdere meters afval dat er historisch werd gestort). Alle terreinen van het gebied zijn in het algemeen enigszins opgehoogd. Een vaststelling die nauwelijks enkele maanden geleden nog kon worden gedaan ter hoogte van de vroegere moestuinterreinen van het huizenblok Augustijnernonnen-Dansette-Loossens waarvan het niveau iets lager was dan de weg, vóór de recente bouw van woongebouwen (Augustijnernonnen, 58 en Dansette, 22).

Geologisch gezien wordt het Brussels gewest gevormd door sub-horizontale lagen (enkele graden hellend naar het Noordoosten) bedekt met quaternaire leemachtige afzettingen (leem en kiezels van Henegouwen en Campinien) of rivierafzettingen (van de vallei van de Senne, meestal klei-zandachtig en lokaal veen). Chronostratigrafisch gesproken rusten deze afzettingen van het Quaternaire op verschillende formaties van het Tertiaire (o.a. van Asse, Wemmel, Lede, Laken, Bruxellien, Ieper of Landen) die allemaal min of meer overeenkomen met zandlagen, soms verhard met zandsteen en klei. Dit hele blok rust zelf op krijt van mergelsteen (Secundaire) en schiste en kwarts van Cambrien (Primaire).

Bij de lithostratigrafische analyse van het gebied kan men zien dat de eerste formaties onder de afzettingen van het quaternaire, de volgende zijn:

Gentbrugge (rouge) (heel gelokaliseerd, ter hoogte van de residentie 'Magnolia')
Fijn grijsgroen zand soms met glauconieten
zandachtige klei en donkergrijze klei,
plaatselijk ophopingen van zandsteen

Tielt (ten Zuiden van de Danssetestraat, inclusief de delen op het einde van de Gomandstraat en de Rechtschapenheidsstraat), Heel fijn grijsgroen zand en limoen, dat klei bevat

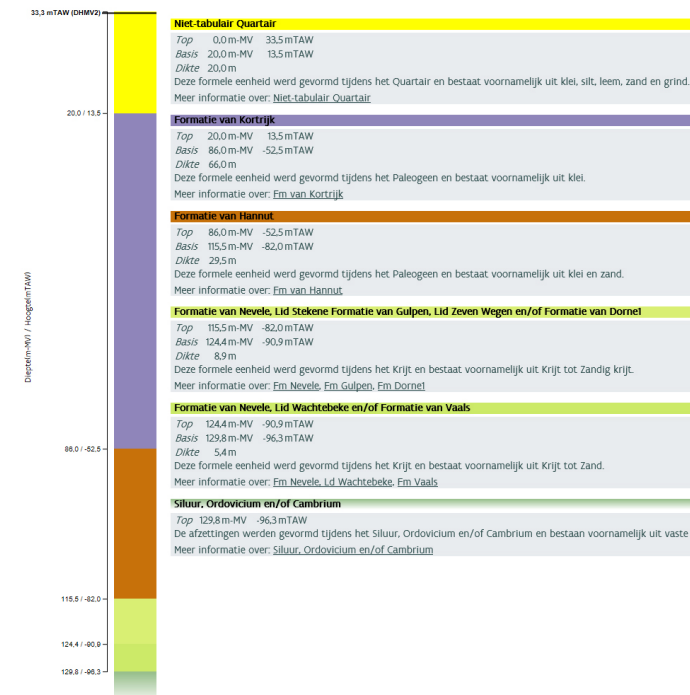
Kortrijk Lid van Aalbeke (voor een smalle rand ten Noorden van de formatie van Tielt)
Donkergrijze tot blauwe klei, glimmers
Lid van Moen (voor al de rest van het Zuidelijke gebied)
Grijze klei tot kleiachtige leem, met kleilagen intercalaires, nummulites

Het grootste deel van het gebied omvat dus afzettingen van het Quaternaire die rusten op klei en leemachtige klei van het Tertiaire, maar wat ons vooral aanbelangt is te weten hoe diep deze lagen zijn en waaruit de afzettingen aan de oppervlakte lokaal zijn samengesteld. De gegevens van de verschillende peilingen die in het gebied werden verricht, informeren ons dat de afzettingen van het quaternaire een oppervlakkige laag vormen van 7 tot 20m dik en dat de eerste formaties van het Tertiaire een laag vormen met een dikte van 60 tot 80m.

De oppervlakkige laag is meestal gewijzigd en omvat ophogingen van ongeveer 0.5 tot 1.5m bruine tot beige leem, met aanwezigheid van gerolde steenslag op een centimeter en meerdere centimeters. De afzettingen zijn vervolgens, in hun eerste helft, vooral samengesteld uit grijze tot geelachtige of beige leem, soms kleiachtig en met weinig zand. In de tweede helft van de afzettingen (dieper dus) ziet men meer klei en heel kleiachtig zand.



GEOLOGISCHE KAART VAN DE PERIMETER
bron: DOV ©



GRONDBORING JULES LAHAYESTRAAT
bron: DOV ©

08.2.2 Bodemvervuiling

Wat de bodemvervuiling betreft, is op de kaart van Leefmilieu Brussel te zien voor welke percelen van het gebied al een bodemstudie werd verricht (geklasseerd volgens de graad van vervuiling van categorie 1 / Gezond, tot 4 sterk vervuild tijdens de studie of behandeling) of met vermoeden van bodemvervuiling (categorie 0) door risico-activiteiten in het verleden of het heden.

Het deel van het gebied ten Zuiden van de as Lahaye omvat enkel versnipperde percelen met bodemvervuiling, allemaal zonder gevaar geacht. Er zijn ook meerdere percelen in categorie 0 - mogelijks vervuild - zoals de site van de gemeentescholen, het gebouw op de hoek Augustijnernonnen 14 - De Smet De Naeyer en meerdere terreinen aan de Zuidelijke rand van de Lahayestraat en de Jacobs Fontainestraat voor de volgende risico-activiteiten: stockeren van merendeels ontvlambare vloeistoffen / voorbereiding, chemische behandeling van textiel, verven en/of bleken,... / stockeren van gevaarlijke stoffen of producten / productie en smelten van metalen / aanbrengen van bekleding en verfcabine / onderhoud en herstelling van motorvoertuigen / stockeren van gevaarlijk vloeibaar afval.

Het deel van het gebied ten Noorden van de as Lahaye is op een andere manier verontreinigd. Het industriële verleden van dit gedeelte van het gebied, gekoppeld aan de ontwikkeling van de spoorweg, heeft een historische vervuiling nagelaten (technisch 'weesvervuiling' genoemd, met name door de activiteiten van de voormalige gasfabriek, de stroopfabriek en de andere industriële sectoren (materialen,...). Op de sites Essegheem (Jetse Haard) en Fourcroy werden bijna alle percelen onderzocht in uitvoerige bodem- en risicostudies. Als er bodemvervuiling wordt ontdekt, zijn er twee concentratienormen van belang (specifiek voor elke vervuiler):

- De saneringsnormen (SN): de meest strikte concentratienormen opgesteld voor de bodem (mg/kg droge stof) en voor grondwater ($\mu\text{g/l}$)
- De interventienormen (IN): minder strikte concentratienormen opgesteld voor de bodem en grondwater naargelang van de gevoeligheidsklasse (woonzone, specifieke zone, industriële zone).

Om samen te vatten (de wetgeving is uiteraard veel complexer), percentages onder de saneringsnormen vormen geen probleem. Percentages tussen de SN en de meest strikte IN vragen specifieke maatregelen naargelang van de gevallen (vb.: mogelijkheid van gebruik van aarde voor ophoging als ze voldoet aan de voorwaarden van de goede praktijkcode op het gebied). Percentages hoger dan de meest strikte IN vragen een aangepaste behandeling, naargelang van de besluiten ook van de risicostudies en het beheer van deze risico's.

De percelen van de NMBS, bijvoorbeeld, zijn vervuild (bodem: overschrijding van de SN voor zink en Cyaniden / water: overschrijding van de SN voor cyaniden maar zonder risico voor het huidige gebruik. Wat betreft het geplande gebruik zijn verboden: bouwen, water opvangen en moestuinen in volle aarde. Voor de percelen van Elia Asset werden overschrijdingen van de IN voor de cyaniden, HAP en PCB gemeten voor de bodemverontreiniging, overschrijdingen van de IN voor de cyaniden zijn vastgesteld op het niveau van grondwater. Er wordt geen niet-aanvaardbaar risico geacht en er is geen gebruiksbepijking voor perceel 374S2 (waarop zich een moestuin bevindt). Voor perceel 374L3, fijner, is er echter een verbod om te bouwen of om moestuinen in volle aarde aan te leggen.

Wat het Blabla square betreft moest de aarde aan de oppervlakte, vergiftigd met kwik, worden afgeschraapt voor de aanleg van de kleine groene ruimte. Op de twee percelen in een smalle strook aan de grens met de Stad Brussel (privé-eigenaar van het project Hippodroom) zijn er plaatselijk overschrijdingen van de IN voor sommige vervuilers, die een behandeling vragen (lopende).

De percelen rond de gebouwen van de Jetse Haard tot slot, boven de ondergrondse garages, vertonen concentraties die ook 80% van de IN overschrijden voor meerdere bodemvervuilers (koper, acenafyleen) en die een behandeling van de uit te graven aarde vragen; de peilingen tonen echter concentraties aan cyaniden die lager zijn dan de SN voor het grondwater, zonder risico dus.

Er gebeurden echter nog maar enkele peilingen (voor het project Hippodroom en voor de bouw van de petanquebaan) en de cartografie van de vervuiling is nog niet volledig. De urbanisatie van deze site, na de ontmanteling van de fabriek, heeft een nauwkeurige cartografie van de vervuiling weliswaar niet gemakkelijker gemaakt: de vele

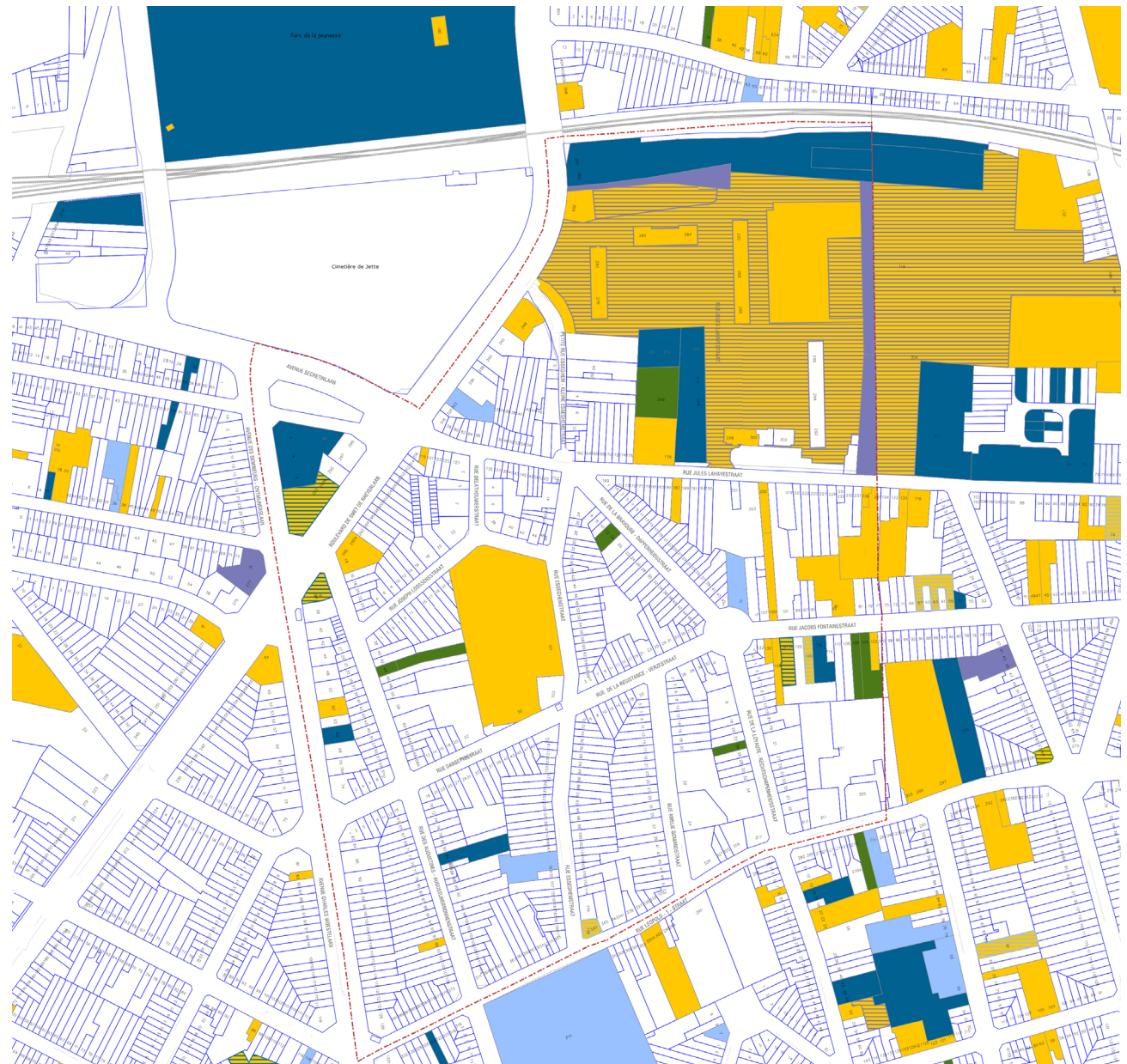
grondwerken hebben de aarde op verschillende plaatsen van de site verplaatst voor funderingswerken van de torens. Een behandeling zal zeker lokaal nodig zijn voor de herinrichtings- en bouwprojecten.

In het algemeen moet de ontwikkeling van moestuin- of boomgaardprojecten op deze sites niet opnieuw in vraag worden gesteld. Enerzijds omdat de cartografie van de vervuiling toelaat de zones zonder risico te bepalen. Anderzijds omdat de mogelijkheden zijn toegestaan van moestuinen op een aangevoerde laag van min. 30 cm gezonde akkergrond, gescheiden van de bodem door een anti-contaminant vilt (geval uitgetest met Leefmilieu Brussel voor het Plein van Liverpool te Anderlecht, in het kader van het WC Lemmens).

In elk geval zal de aandacht van toekomstige projectmakers en van de Gemeente geboden zijn voor de ontwikkeling van deze sites, in het geval van de aanleg van een grote groene ruimte, om de vervuiling- en risicostudies uit te werken en adequate interventies te overwegen, in partnership met Leefmilieu Brussel.



MOESTUINEN OP DE TERREINEN VAN ELIA ASSET
bron: fotografie Arter ©



KAART 11 : Bodemtoestand (vervuiling)
bron: cartografie Arter op basis van Urbis CIRB 2017 en Leefmilieu Brussel ©

08.3 WATER

Wat het thema Water betreft, heeft het DWC een echte meevaller gekend, de samenwerking met BrusSEau, onderzoek/actieproject gecoördineerd door de EGEB en mede-geproduceerd door de universitaire onderzoekscentra HYDR (VUB), LIEU (ULB), HABITER (LaCambre-ULB) alsook de organisaties LATITUDE, ARKIPEL en ECOTECHNIC.

Het centrale idee is het grondgebied van het Gewest veerkrachtig te maken op het gebied van regenwater en dus het institutionele waterbeheersysteem te Brussel veerkrachtig te maken rond vier benaderingen: de nieuwe stadsrivieren (NRU), de watereilanden, de participatiemeting van waterstromen (wetenschappelijke monitoring) en het historisch onderzoek.

Het krijgt een subsidie Innoviris Co-create (Urban Resilience / Living Lab) voor diagnose, technische en prospectie-opdrachten op de schaal van 'waterbouwkundige gemeenschappen'. Deze waterbouwkundige gemeenschappen worden gevormd door een geografisch deelstroomgebied en de bevolkingsgroepen die er wonen. Van 2017 tot 2019 is een van de gemeenschappen waarop Brusseau werkt, juist het deelstroomgebied Molenbeek Zuid, dat het gebied van het DWC Magritte (bijna geheel) omvat. Door deze overeenkomst qua timing kon een samenwerking worden opgezet voor de realisatie van de diagnose Water (technisch, wandelingen, historiek,...) maar ook voor de toekomstige begeleiding van bouwen socio-economische projecten, op de schaal van het privéperceel, het huizenblok en de openbare ruimte.

Het schrijven van deze diagnose vormt een samenvatting van de uitwisselingen met Brusseau.



WANDERING "WATER" MET BRUSSEAU LAB

bron: fotografie Árter ©

08.3.1 Hydrografisch netwerk

Hoewel de topografie van het gebied duidelijk de vallei van de Molenbeek toont vanaf de kam (as Leopold I) naar de thalweg, ten Noorden van de spoorweg, is het landschap van de vochtige vallei al lang verdwenen. Deze loskoppeling van het verband met water komt door een opeenvolging van stedenbouwkundige interventies, zoals de oprichting van de spoorweg, de industriële ontwikkeling in het dal van de vallei op de overblijfselen van vochtige terreinen, de massale verstedelijking in de eerste helft van de 20e eeuw en de plaatsing in 1955 van een rioleringscollector (afvalwater) waarin, volgens het hygiënemodel, een groot deel van de Molenbeek en haar zijtakken werd omgeleid. Deze interventies hebben de historische sites geleidelijk drooggelegd en een groot deel van hun ecologisch belang weggekaapt; de typische soorten van vochtige milieus werden geleidelijk vervangen door de meer gewone soorten die meestal voorkomen op braakliggende terreinen in de stad. Als men verder teruggaat in de tijd en men vergelijkt de historische kaarten, dan ziet men een netwerk van rivieren (voor de visteelt) duidelijk aanwezig op de kaart van Ferraris (1777) dat een lus vormt ter hoogte van het huidige huizenblok Verbeyst - Couteaux - De Smet de Naeyer, omgevormd op de kaart van Vandermaelen (1859) die er eerder vochtige weiden voorstelt en die verdwenen zijn op de kaart ICM (1891). Op de schaal van de vallei komt de Molenbeek binnen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ter hoogte van de site Kattebroeck (Sint-Agatha-Berchem), in een deel dat onlangs werd blootgelegd. Men vindt ze vervolgens op de site Het Veroost (Ganshoren) waar ze langs de gewestelijke grens loopt. Dan loopt ze door de gemeente Jette, tegenwoordig gescheiden van de collector, via de werkzaamheden om het landschap te herstellen (programma Blauwe netwerk) langs de drie fasen van het Koning Boudewijnpark en de Moerassen van Jette-Ganshoren. Ter hoogte van de verbinding tussen het Koning Boudewijnpark (fase I) en het Jeugdпарк, vloeit de rivier opnieuw in de collector naar het kanaal (ter hoogte van het zuiveringsstation Noord). Blootlegging van het stuk tussen het Jeugdпарк en het kanaal is moeilijker, onder andere door het hoogteverschil (Jeugdпарк over verschillende meters opgehoogd ten opzichte van de oorspronkelijke bedding) en door de dicht bebouwde stedelijke omgeving. Leefmilieu Brussel richt haar studies eerder op de scheiding van de Molenbeek en de collector van het afvalwater, om het lozen van proper water in het zuiveringsstation te vermijden, momenteel al te gek.

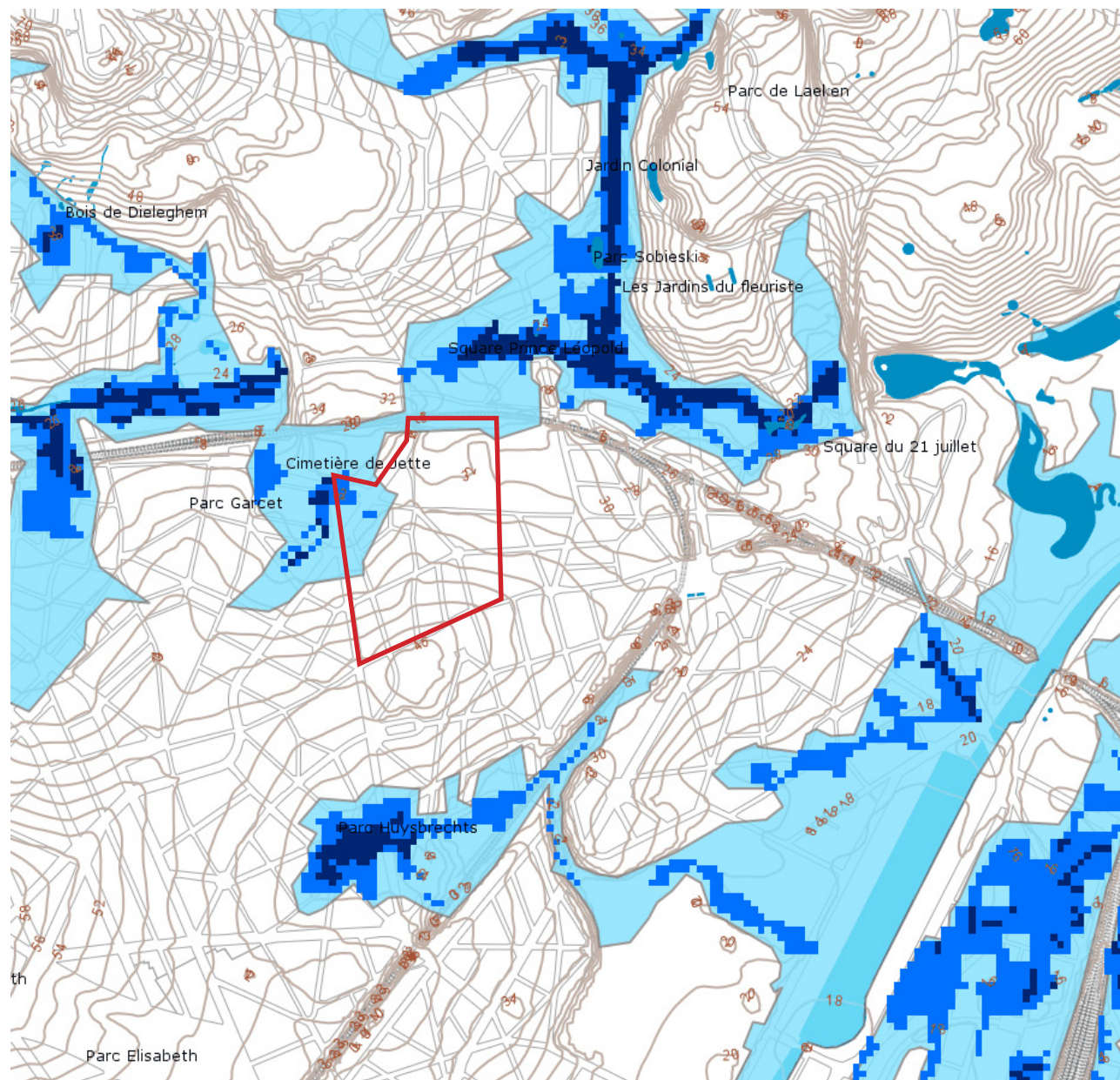
08.3.2 Technische factoren

Overstromingsgevaar

De kaart van het overstromingsgevaar op de schaal van het deelstroomgebied toont dat het strikte gebied van het DWC eerder gespaard blijft op dit vlak, met uitzondering van het huizenblok Christalain in het Noordwesten. De meest getroffen zones liggen stroomopwaarts ter hoogte van de oorspronkelijke bedding van de Molenbeek, richting het Koning Boudewijnpark in Jette en het Prins Leopoldpark, het Sobieskipark en het park in Laken.

De hoogtecures tonen dat de zone Christalain - Begraafplaats van Jette het afstromende water krijgt van het hele deel ten Westen van de Esseghestraat (met uitzondering van een deel van het riool in Lahayestraat, omgeleid naar de Esseghe-site), die een onderverdelingslijn van de wateren vormt. Ten Oosten van de Esseghestraat gaat het afstromend water naar de achterkant van de Esseghe-site van de Jetse Haard (langs de spoorweg, met gering gevaar echter). De ligging in een zone met overstromingsgevaar betekent echter niet noodzakelijk dat er al overstromingsproblemen zijn geweest. Het gaat om mogelijke overstromingen. De torengedebouwen van de Esseghe Haard bijvoorbeeld, zonder kelders en met een licht opgehoogd terrein, blijken geen overstromingsproblemen te hebben, hoewel ze dieper in de vallei liggen.

De zones van het gebied die gespaard blijven van overstromingen, dragen echter bij aan problemen stroomopwaarts, door hun hoge ondoordringbaarheid, door de veroorzaakte afwatering en door de geringe aanwezigheid van insijpelende zones. In dat verband is de ontwikkeling van het beheerproject regenwater in de openbare ruimte (oa. doordringbaarheid en vergroening van de Augustijnernonnenstraat, die momenteel al dit regenwater naar het huizenblok Christalain trekt) en op de schaal van privépercelen (collectief modelbeheer van regenwater op het niveau van een huizenblok) meer dan relevant, dat is juist de solidariteit van het stroomgebied.



Afdichting

De kaart van het dichtheidsgehalte toont gemiddelde waarden van 60 tot 80% met nog hogere waarden langs de Woestelaan. Het huizenblok van de Esseghem site en de braakliggende terreinen langs de spoorweg hebben uiteraard lagere waarden omdat ze groener zijn, ondanks de aanwezigheid van ondergrondse garages onder een grote, dichte plaat.

Op de schaal van het Gewest is het dichtheidsgehalte van de bodems bijna verdubbeld sinds 1955 (jaar waarin de collector van de Molenbeek werd geplaatst). De uitdaging om de bodem doordringbaar te maken in het gebied van het DWC is dus groot.

Oppervlaktestroming in functie van de totale jaarlijkse regen

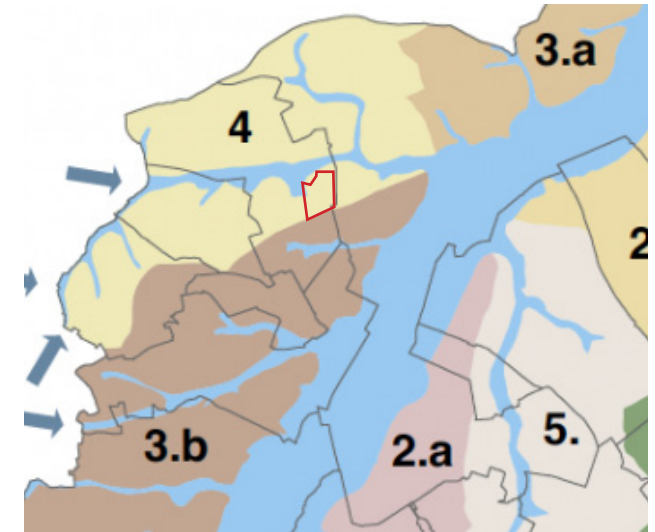
De kaart toont de stromingsgraad voor het gebied, logischerwijze groter ter hoogte van de wegen. Het huizenblok Christalain en de randen van de Woestelaan hebben opnieuw de hoogste waarden. In mindere mate wordt ook een toestroom gezien ter hoogte van het rondpunt Pennenhuis (wat een interventie verantwoordt in het kader van het herinrichtingsproject Stadsbeleid) en van de binnenwegen rond de gebouwen van de Jetse Haard.

Vulgraad van het grondwater in functie van de totale jaarlijkse regen

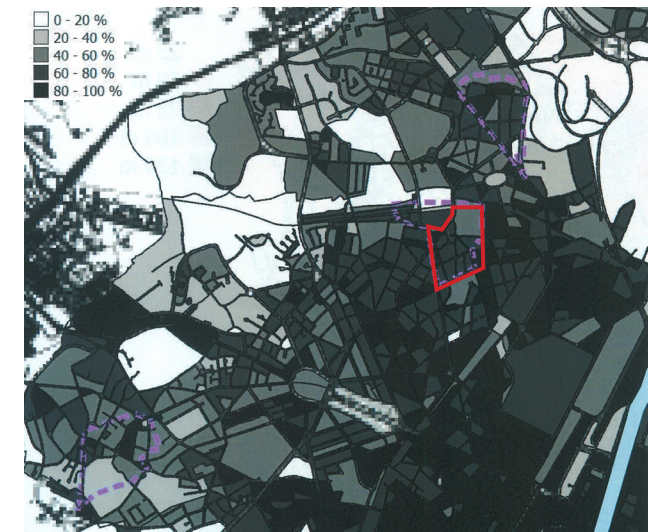
Deze kaart toont het belang om de binnenterreinen van huizenblokken doordringbaar te houden; ze dragen bij aan een betere vulgraad van het grondwater (in het bijzonder ter hoogte van het huizenblok Lahaye - Dapperheid - Jacobs Fontaine). De meest doeltreffende zones van het gebied zijn de niet-bebouwde terreinen langs de spoorweg, diep in de vallei en langs de kleine Esseghemstraat.

Diepte van het ondergronds bekken

Het bekken is in het algemeen vrij hoog (dichtbij de oppervlakte) in het gebied. Gelegen op een maximale diepte van 2m; voor sommige zones van het gebied zelfs op een diepte tussen 0.5 en 1.5m (dal van de vallei en op de kamlijn).



TOPOHYDROGRAPHISCHE ZONES - Deelstroomgebied Molenbeek (zone 4)
bron: HYDR/VUB - Hydrographische Departement 2017 ©

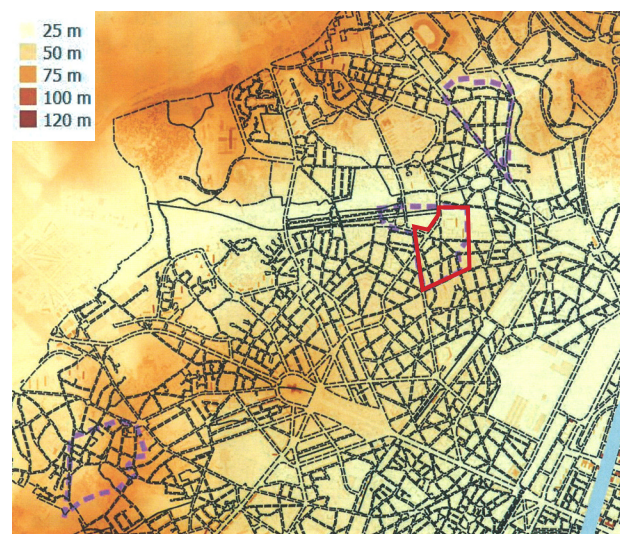


DEELSTROOMGEBIED - Afdichting
bron: HYDR/VUB - Hydrographische Departement 2017 ©

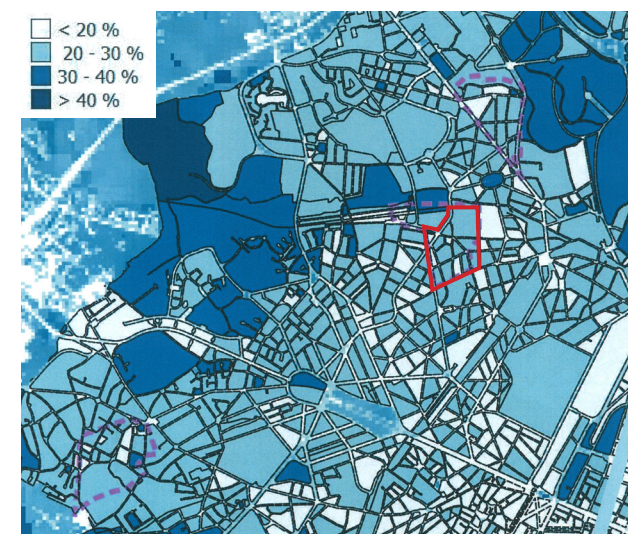
HET ONDERWERP



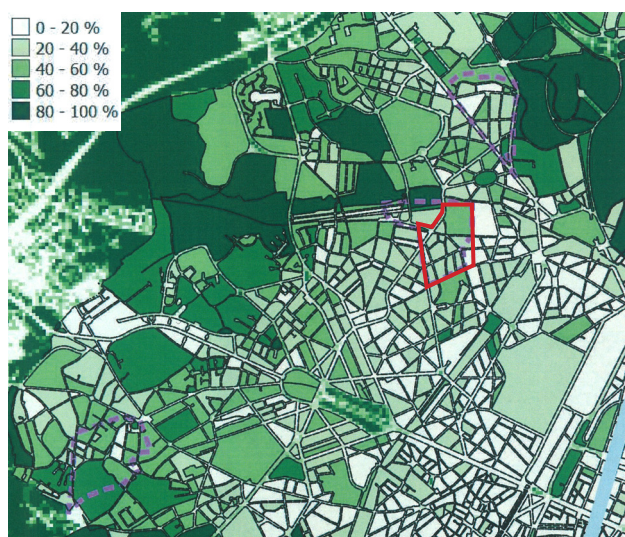
DEELSTROOMGEBIED - Overstromingsgevaar
bron: HYDR/VUB - Hydrographische Departement 2017 ©



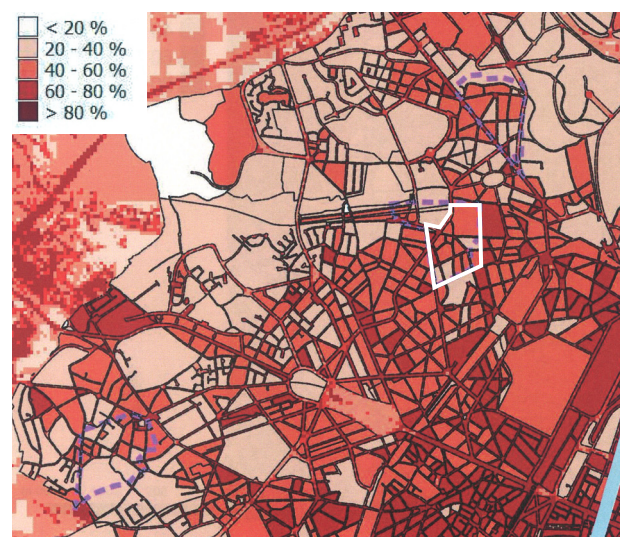
DEELSTROOMGEBIED - Hoogte
bron: HYDR/VUB - Hydrographische Departement 2017 ©



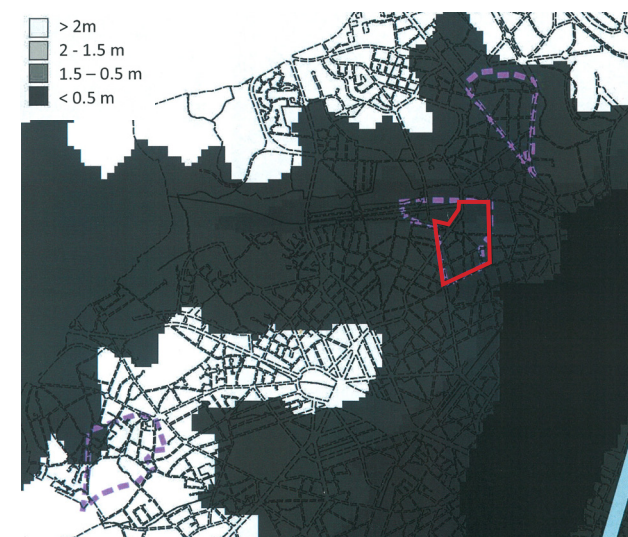
% INFILTRATIE - VULGRAAD (in functie van de totale jaarlijkse regen)
bron: HYDR/VUB - Hydrographische Departement 2017 ©



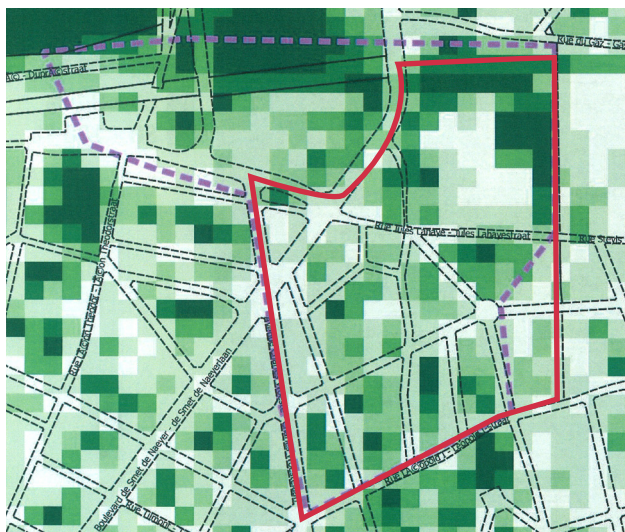
DEELSTROOMGEBIED - % groene
bron: HYDR/VUB - Hydrographische Departement 2017 ©



% OPPERVLAKTESTROMING (in functie van de totale jaarlijkse regen)
bron: HYDR/VUB - Hydrographische Departement 2017 ©

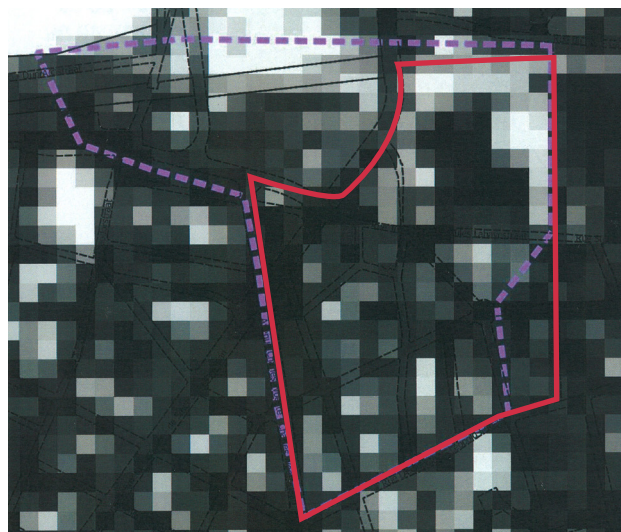


DEELSTROOMGEBIED - Diepte van ondergrondse bekken
bron: HYDR/VUB - Hydrographische Departement 2017 ©



ZOOM - % GROENE

bron: HYDR/VUB - Hydrographische Departement 2017 ©



ZOOM - % AFDICHTING

bron: HYDR/VUB - Hydrographische Departement 2017 ©



ZOOM - % OPPERVLAKTE STROMING

bron: HYDR/VUB - Hydrographische Departement 2017 ©



ZOOM - % INFILTRATIE - VULGRAAD

bron: HYDR/VUB - Hydrographische Departement 2017 ©

Insijpelpotentieel

De geo-pedologische analyse van de bodem en ondergrond toont een algemeen profiel dat niet het meest prestatieve is op het gebied van diepe insijpeling. Toch maakt het efficiënte systemen voor gemiddelde en oppervlakkige insijpeling mogelijk (knooppunten, putten, bekkens,...). In het dal van de vallei, ter hoogte van de terreinen langs de spoorweg, zijn er ook retentiesystemen welkom, die toelaten het water traag terug te geven aan de bodem na een periode van hevige regenval of om het overtollige water meer stroomopwaarts te leiden naar een apart netwerk.

Voor de delen van het gebied waar geen infiltratie mogelijk is (vb. dichte plaat van de garages, privéwoningen zonder tuin), moet men compenserende maatregelen vinden om het regenwater te beheren en te vermijden dat het systematisch in de riolering wordt geloosd. Daarvoor zouden er sensibilisatie- en technische begeleidingscampagnes moeten worden gevoerd in het gebied teneinde de interventiemogelijkheden te bestuderen voor de creatie van regenwatervaten, collectieve opvangsystemen voor regenwater, groendaken en pompen. Er zijn talrijke oplossingen wat de openbare ruimtes betreft en ze moeten alle aandacht krijgen in de projectfiches van het uitvoeringsprogramma: creatie van knooppunten, retentiebekkens, beplante wegen die doorsijpelen of met reservoirstructuur, overstromingsgebieden, zones voor bio-retentie,... in het bijzonder op het vlak van de voorgenoemde risicogebieden. Ook de systematische studie van de mogelijkheden om de regenafvoerpijpen afkomstig van het dak los te koppelen moet worden overwogen (makkelijk te realiseren voorbeeld ter hoogte van het technisch gebouw van Elia, zie foto).

Al deze bewarende technieken moeten worden toegepast samen met een intelligent beheer van het regenwater. Als de oplossingen om het regenwater te stockeren zijn bepaald, moet men zich buigen over het gebruik dat men er kan van maken, om te vermijden dat het allemaal in dezelfde collector terechtkomt. Pistes zoals waterbevoorrading voor de moestuinen, voor de ruimtes voor watergewassen, voor het onderhoud, voor de toekomstige voorzieningen en gebouwen (wasserijen), om de beplantingen van de openbare ruimtes te besproeien en andere ontelbare toepassingen moeten worden ingevoerd binnen en buiten het gebied. We vestigen echter de aandacht op het feit dat de denkpiste van dit hoofdstuk veel verder reikt dan de grenzen van het gebied van het DWC. Dit beheerbeleid voor regenwater moet worden opgesteld op de schaal van het stroomgebied en in ruimere planningtools, maar het huidige Wijkcontract kan een ideaal toepassingsgebied zijn voor sommige concrete modelmaatregelen. Begeleiding door Brusseau tijdens het hele proces vormt een buitengewone hefboom om ze te realiseren.



Braakliggende terreinen langs de spoorweg - waterstagnaties
bron: fotografie Árter ©



Regenwater afvoer - technische gebouw Elia
bron: fotografie Árter ©



Stagnaties van water kruispunt Dansette - Esseghem
bron: fotografie Árter ©

08.4 FAUNA EN FLORA

Hoewel het gebied van het DWC Magritte een dichte, stedelijke omgeving is, blijft het een geheel van biotopen die plaats biedt aan een fauna en flora die men niet in de stad aantreft. In de strikte zin van het gebied heeft het hoofdstuk over de leefomgeving gewezen op de dichte bebouwing in het kader van de vergroening van de huizenblokken, maar de braakliggende terreinen, de groene openbare ruimtes, de privétuinen, de gebouwen en zelfs de straten zijn allemaal mogelijke leefomgevingen voor de talrijke soorten.

De muurleeuwenbek bijvoorbeeld is in staat om te groeien tussen de tramrails van de talrijke lijnen die door het gebied lopen. Verschillende vogelsoorten nestelen in de spleten van daken en daklijsten van huizen (huismus, gierzwaluw, zwaluwen, zwarte roodstaart,...) of in de ruimtes tussen de bekledingen van de gebouwen van de Jetse Haard. Sommige technische lokalen, zoals verwarmingslokalen, bieden onderdak aan grote aantallen duiven. Ook enkele planten genieten van deze spleten, waaronder twee soorten kleine varens.

Op de grond groeien heel talrijke plantensoorten in de voegen van de tegels en straatstenen, aan de voet van gevels of bomen, alsook hépatiques à thalle en diverse soorten korstmossen. Ze worden te vaak geassocieerd met een gebrek aan onderhoud en soms met een imago van verwaarloosde ruimte, maar deze spontane planten dragen ruimschoots bij aan de ontwikkeling van de biodiversiteit op het gebied. Ze dragen ook bij aan de dorpscharme van de impasse en de kleine Essegghemstraat.

De bomen zijn heterogeen aangeplant naargelang van de wegen van het gebied. Ze zijn in het algemeen in een goede gezondheidsstaat, buiten enkele exemplaren op het Ontmijnerssquare, de paardenkastanjes op de pleinen van de gemeentescholen en twee exemplaren in de Jacobs Fontainestraat. Sommige lijden aan een lichte waterstress, zoals veel bomen in de stad (minder regenval, besproeiingen van de gemeente die niet altijd adequaat zijn, verstopte buizen rond de kluit,...). De opmerkelijke bomen en de bomen op de weg werden besproken in de hoofdstukken Erfgoed en Leefomgeving. Op initiatief met name van de duurzame burgerwijk Magritte en het Comité Magritte, ontstonden projecten om bomen aan te planten op de weg of bakken aan te leggen, maar vrij lokaal.

Hoewel het aanbod van groene ruimtes binnen het gebied niet aangepast is, zijn het Ontmijnerssquare, de terreinen en moestuinen langs de kleine Essegghemstraat, het rondpunt Pannenhuis en de Essegghem site van de Jetse Haard, naast de privétuinen, allemaal sites waar de biodiversiteit en de ontwikkeling van het ecologische netwerk in Brussel kan groeien en bloeien. De toestand kan uiteraard veel beter, daarvan getuigen de grote, gemaaide grasperken rond de gebouwen van de Jetse Haard; gezien hun mono-gelaagdheid zijn ze zeker niet de meest efficiënte op het gebied van biodiversiteit. Het geringe aandeel bomen op de grasperken (o.a. op het terrein boven de garages, weliswaar met een laag van slechts 70 cm beschikbare aarde) laat ook de wind tussen de gebouwen razen, een fenomeen dat wordt ervaren ter hoogte van de garages, vooral bij slecht weer.

De Essegghem site is trouwens arm op het gebied van biodiversiteit ten opzichte van de andere groene ruimtes van het gebied en vooral op de grotere schaal van het gemeentelijk grondgebied, zowel voor Jette als voor de Stad Brussel. Merk ook op dat de talrijke perken van deze site soorten omvatten die typisch zijn voor de landschapsvoorzieningen van de jaren 70 tot 90, met de voorkeur voor tal van exotische soorten, een keuze die men tegenwoordig vermijdt bij de projecten (Mahonia, Prunus laurocerasus, Aucuba,...). Er staan ook veel soorten schaduwplanten, logisch gezien de grote schaduwen die bepaalde gebouwen geven.

De secundaire opeenvolgingen op de braakliggende terreinen bieden echter ruim plaats aan kruidachtige en houtachtige pionierssoorten die deze terreinen weer bevolken; ze vormen een troef voor de biodiversiteit, met name door de aanwezigheid van minder gevoelige soorten en soorten die tegen zware metalen kunnen. Het uitzicht van de terreinen langs de spoorweg, op de ruïnes van de site Fourcroy of op het binnenterrein van het huizenblok in de Danssetstraat (29-31) is in dat verband heel interessant. De toegangsweg, voorbehouden voor de gemeente vanaf de De Smet de Naeyerlaan is omgeven door hoge exemplaren, op de terreinen van de NMBS en Elia Asset; die vormen het begin van een heel interessant ecologisch netwerk met veel bomen (Noorse esdoorns en esdoorns, essen, eiken,...).

Het uitgebreide potentieel van het ecologische netwerk ten Noorden van de gebouwen van de Jetse Haard (Essegghem site) en langs de spoorwegen, bepaald in het GPDO, in het Natuurplan en in de strategieën van het Groene netwerk van Leefmilieu Brussel, is immens. De omvorming van deze sites tot groene ruimtes, ruim beplant en gediversifieerd op het gebied van habitatschuilplaatsen, is een echte milieuverbetering voor de wijk maar ook veel verder. Deze groene stroom zou het buitengewone netwerk van Jetse groene ruimtes kunnen doortrekken; het loopt door van het Jeugdпарк tot het Laarbeekbos en vormt één van de meest ontwikkelde polen van biodiversiteit van de hoofdstad. In dat verband vormt het geheel van het Koning Boudewijnpark, Dielegembos, Moeras van Jette-Ganshoren, Poelbos en Laarbeekbos één van de drie Natura 2000-gebieden van Brussel. De rijke biodiversiteit en de milieukwaliteiten van deze sites worden niet uitgewerkt in deze diagnose, maar alle gegevens zijn beschikbaar online, onder andere op de site van Leefmilieu Brussel.

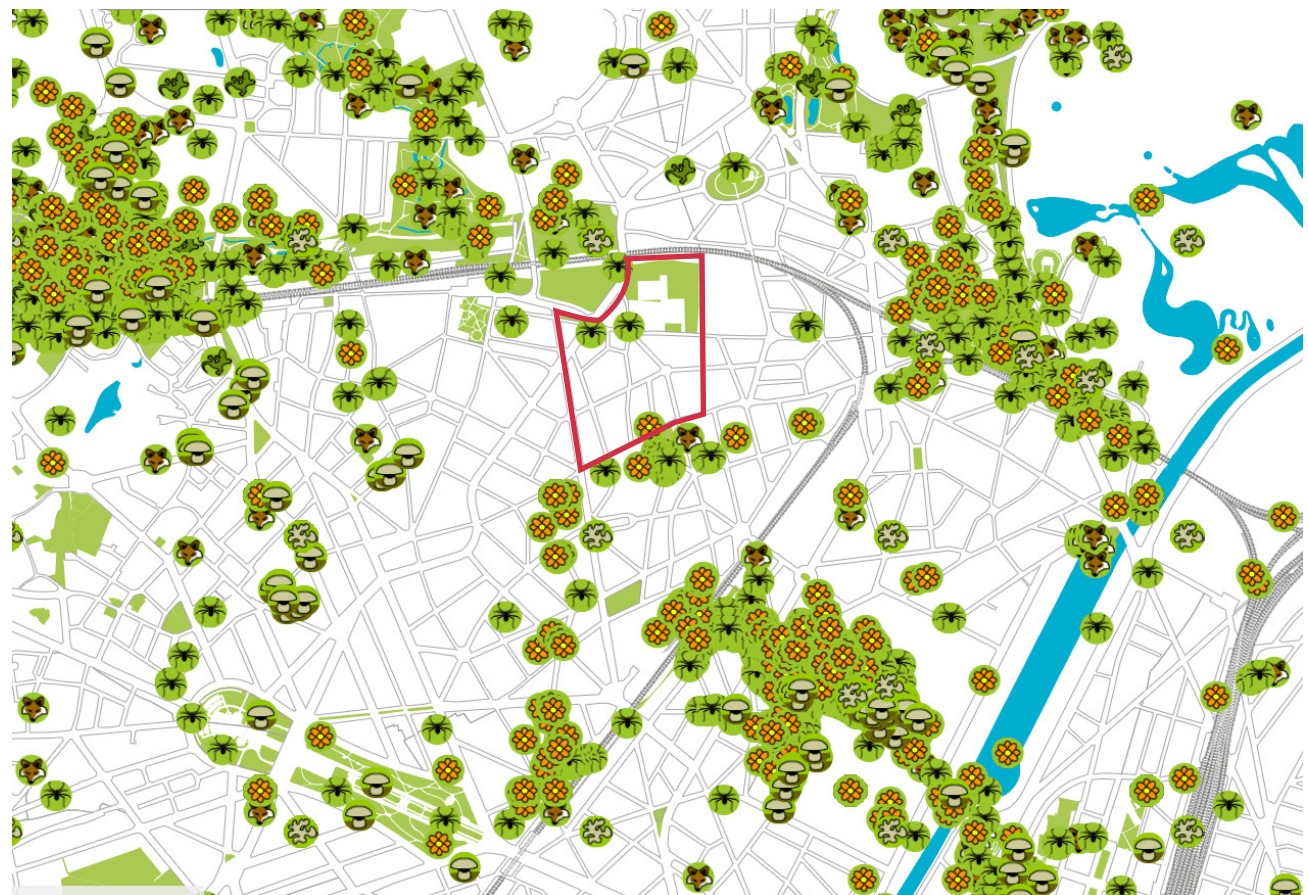
De basis van het beleid gericht op de soorten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het 'Informatie- en monitoringnetwerk voor de evolutie van de staat van het milieu via bio-indicatoren'. Dit informatie- en monitoringnetwerk werd opgestart door Leefmilieu Brussel in 1992 en toevertrouwd aan derden via studiecontracten. Sindsdien werden de verspreiding en de milieueisen van tientallen groepen soorten bestudeerd.

De opvolging van de soorten, habitats en abiotische parameters gebeurt niet ad hoc maar in de kader van een monitoringstrategie op grote schaal, die werd bepaald in 2010. Deze monitoring van de soorten heeft bijgedragen aan de realisatie van verschillende atlassen.

Onder de gesubsidieerde instellingen, gelast met deze opdrachten, vermelden we voor de volgende categorieën van soorten:

Vogels, amfibieën en reptielen / AVES vzw
 Vleermuizen / Natagora – Plecotus en Natuurpunt
 Hoge planten / AEF
 Paddenstoelen / Natuurpunt Studie
 Bijen / SRABE - Apis Bruocella

Burgers kunnen bijdragen aan de monitoring en cartografie van de soorten door regelmatige observatiecampagnes. De kaart van de observatiepunten van Leefmilieu Brussel toont dat de dynamiek van burgermeting niet heel intens is voor het gebied. De observatiepunten bevinden zich vooral in de grote parken en groene ruimtes rond het gebied, maar bijna nooit binnen.

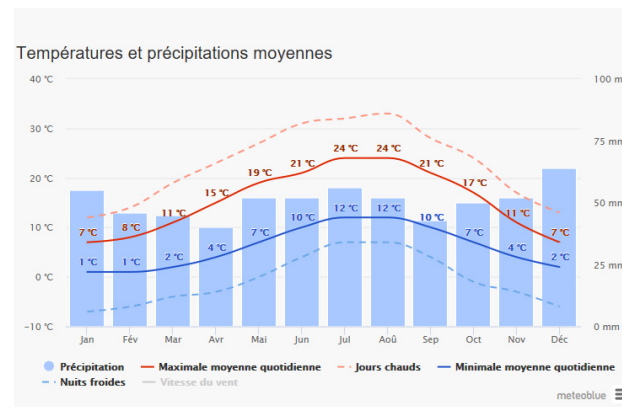


08.5 (MICRO-)KLIMAAT, LUCHT, LAWAAI EN TRILLINGEN

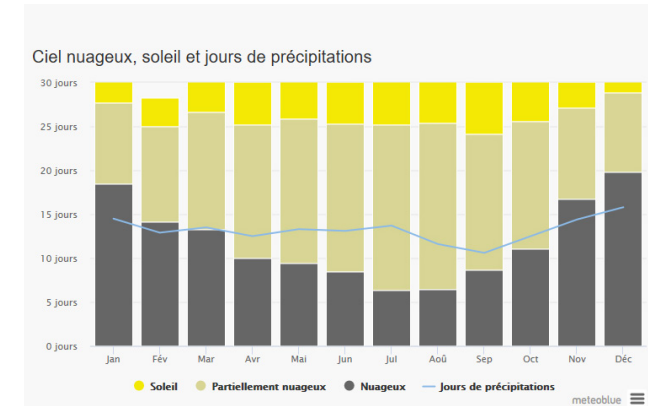
08.5.1 (Micro-)Klimaat

De klimaatstudie, logischerwijze gerealiseerd op de schaal van het Gewest, heeft eerlijk gezegd maar heel weinig impact op de diagnose van het wijkcontract. De klimaatgegevens over Brussel worden hiernaast vermeld. We noteren gewoon de fenomenen die te maken hebben met microklimaat die kunnen worden vermeld voor het gebied: met name, een grotere gewaarwording van windstromen ter hoogte van de De Smet de Naeyer (deel tussen Woeste en de kleine Esseghemstraat) juist gelegen op de as van de overheersende winden in Brussel van het Zuidwesten naar het Noordoosten, of ter hoogte van het grasperk boven de garages van de Esseghem site van de Jetse Haard waar de wind tussen de gebouwen raast.

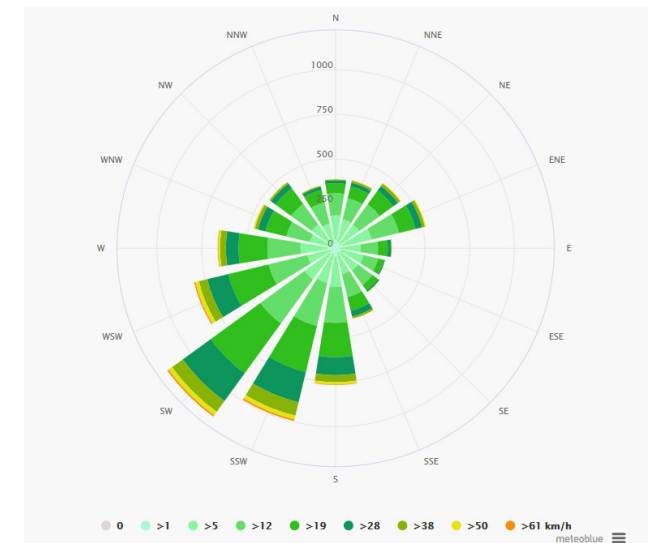
Nog een microfenomeen, de relatief grote schaduw van de gebouwentorens van de Jetse Haard op de openbare ruimtes, die verplicht om goed na te denken over de plaats en de richting van de functies en voorzieningen in de toekomstige inrichtingen van de openbare ruimtes. De dichtheid van bebouwing op de binnenterreinen van huizenblokken is ook interessant (zie Leefomgeving): potentiële sites die fungeren als warmteblok (grote geplaveide ruimtes op binnenterreinen van huizenblokken, sombere platte daken van garages,...).



OMBROTHERMISCHE DIAGRAM VAN BRUSSEL (GEMIDDELDE 1987 - 2017)
bron: meteoblue ©



BEWOLKING, ZON EN NEERSLAG (GEMIDDELDE 1987 - 2017)
bron: meteoblue ©



WINDRICHTINGEN BRUSSEL (GEMIDDELDE 1987 - 2017)
bron: meteoblue ©

08.5.2 Lucht

Leefmilieu Brussel stelt vast dat de luchtkwaliteit in Brussel sinds een dertigtal jaar verbetert. Dit fenomeen houdt rechtstreeks verband met verschillende factoren zoals de schrapping van aanzienlijke uitstootbronnen van CO₂ en de verarming van brandstoffen op basis van vluchtige organische bestanddelen (VOB) of zwavel. Er zijn twee soorten verwachtingen over de kwaliteit van de buitenlucht, beide dynamisch naargelang van de dag (spitsuren of daluren) en naargelang van de seizoenen:

De vervuilingsspieken, die optreden bij bijzondere weersomstandigheden zoals ozonpieken in de zomer. Ze kunnen een invloed hebben op de gezondheid, vooral bij kwetsbare personen (bejaarden, zieken, kinderen...). Deze gevolgen treffen vooral het ademhalingssysteem (moeilijkheden om te ademen, ontketen van astmacrises...).

De geringste maar permanente concentraties vervuilers of basisconcentraties. Ze hebben gevolgen voor de gezondheid op middellange en lange termijn. Deze concentraties bestaan uit een mengeling van vervuilers waarvan de gevolgen, soms nog onbekend, zich opstapelen. Het is dus minder evident om verbanden te leggen tussen een vervuiler en een ziekte dan in het geval van vervuilingsspieken.

De druk van het motorverkeer vormt één van de bronnen van luchtvervuiling die momenteel een sterkere concentratie fijne deeltjes en stikstofoxide (NO_x) veroorzaken. Buiten de grote assen aan de Westelijke grens van het gebied, en in mindere mate van de twee Oost-West verbindingen Lahaye en Leopold I, kent het gebied van het DWC geen grote verkeersdruk; het heeft vooral grote huizenblokken, maar verhoudingsgewijs met weinig verkeer van vervuilende voertuigen. Hier zien we misschien één van de weinige heilzame gevolgen van de omsluiting: de concentraties NO_x van het gebied zijn relatief gering in vergelijking met andere Brusselse wijken.

Op het vlak van vervuiling van de buitenlucht met koolstof, tonen analyses verricht in 2017 door Leefmilieu Brussel dat:

“Onze blootstelling aan koolstof het grootst is in het vervoer. Ze is gemiddeld 3 keer hoger dan de basisvervuiling of dan het gemiddelde niveau van de binnenlucht.

Automobilisten zijn het meest blootgesteld aan koolstof, met niveaus die ongeveer 5 keer hoger zijn dan die aangetroffen in de binnenlucht;

Bus-, tram- en metrogebruikers, evenals fietsers, zijn blootgesteld aan koolstofniveaus die 3 tot 4 keer hoger zijn dan die van de binnenlucht;

Voetgangers en treingebruikers zijn het minst blootgesteld.

De koolstofconcentraties verhogen verhoudingsgewijs met de intensiteit van het verkeer en ze zijn gemiddeld 2 tot 3 keer hoger in een ‘ingesneden’ straat dan in een open straat.”

Wat het gebied betreft blijven de concentraties, tijdens de daluren en de spitsuren, eerder binnen het lage tot heel lage gemiddelde. De meest blootgestelde assen zijn logischerwijze de Woestelaan en de De Smet de Naeyerlaan, maar met lage concentraties. Het meest kritieke punt is het deel van de De Smet de Naeyerlaan tussen de Lahayestraat en de Woestelaan (waar de wagens soms in de file staan tussen de twee rondpunten).

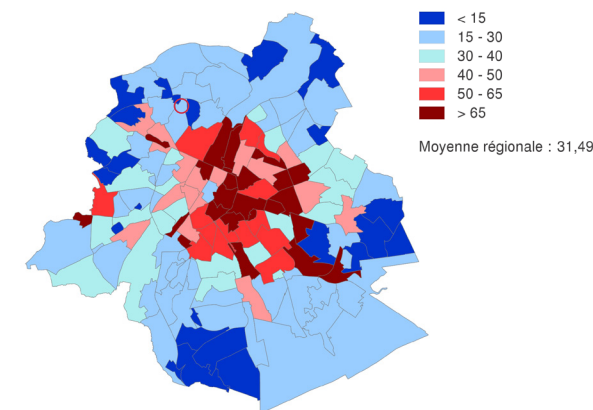
Fijnere gegevens op de schaal van het gebied zijn niet beschikbaar omdat de meetstations van de luchtkwaliteit (netwerk CELINE) verderaf liggen (het gebied ligt in een driehoek tussen de stations van Wilderbos, de Ninoofse Poort en de Havenkapiteinsdiensten van de Brusselse Poort). Hoewel er geen historiek is voor elk station, zijn de vaststellingen voor Brussel de volgende (uit het jaarverslag van de luchtkwaliteit in België):

De NO₂ blijft problematisch (te wijten met name aan uitstoten van transport). Terwijl de Europese grens voor de gezondheid 40 microgr/m³ bedraagt, had Brussel in 2011 een gemiddelde van 32 microgr/m³.

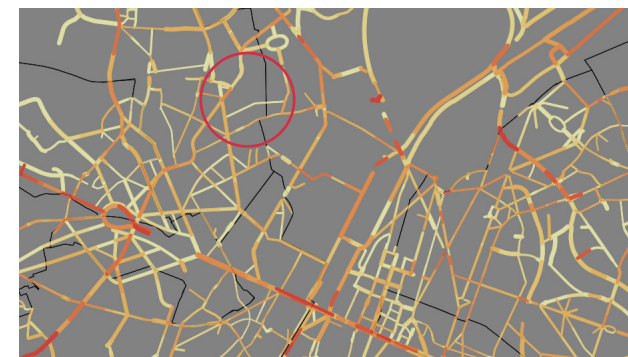
De ozon is geen groot probleem in het Gewest.

Merk op dat de kwaliteit van de binnenlucht ook belangrijk is. Mensen brengen gemiddeld bijna 80% van hun tijd binnen door (thuis, werk, vrije tijds activiteiten,...) en de luchtkwaliteit kan er beïnvloed worden

door het gebruik van huishoudproducten (onderhoudsproducten, cosmetica, pesticiden, verven...), de verwarming, de keukens en roken. De binnenruimtes regelmatig verluchten is primordiaal voor de verse lucht.



GRAAD NO_x
bron: Wijkmonitoring / BISA ©



BLACK CARBON - Spitsuren
bron: géoportail.ibgebim.be - 2017 ©

08.5.3 Lawaai en trillingen

Het huidige geluids- en trillklimaat van het gebied wordt vooral beïnvloed door het wegverkeer en het tramverkeer op de Westelijke grote assen Woeste en De Smet de Naeyer en op de as Lahaye-Steyls, alsook door het spoorwegverkeer. De kaart hierboven toont de zones met geluidshinder in Brussel.

De algemene geluidssfeer van het Gewest wordt gegeven door de kaart van het lawaai en meervoudige blootstelling van Leefmilieu Brussel. Deze kaart omvat de geluidsniveaus van alle transporten. (De geluidsniveaus worden gemeten aan de meest blootgestelde gevel van de woningen, wat betekent dat bepaalde inwoners ondanks alles een rustige gevel kunnen hebben in hun woning. Het blijkt echter dat ongeveer 90 % van de bevolking met geluidsniveaus hoger dan 65 dB Lden overdag niet over een rustige gevel beschikken).

Uit deze gegevens blijkt dat de gemiddelde geluidsniveaus 65 tot 70 decibels bereiken, voor het deel van de De Smet de Naeyerlaan in het gebied en voor de Leopold I- straat, wat wordt beschouwd als vrij lawaaiërig. Deze niveaus bereiken 70 tot 75 decibels op de Woestelaan, op de as van de spoorweg en op de as Lahaye-Steyls. Zones met nog meer lawaai worden gezien buiten het gebied, ter hoogte van de Secrétinlaan en de spoorweg (tussen de begraafplaats van Jette en het station van Jette en voor Laken).

De rest van het gebied is veel minder blootgesteld: de huizenblokken ten Noorden van de as Lahaye met gemiddelde waarden van 50 tot 60 decibels (rustig tot gematigd) en de huizenblokken ten Zuiden van de as Lahaye met waarden onder de 50 decibels, wat beschouwd wordt als een rustige wijk. De kaart van het geluidcomfort te Brussel definieert dit deel van het gebied trouwens als een akoestische comfortzone voor de geringe blootstelling aan lawaai.

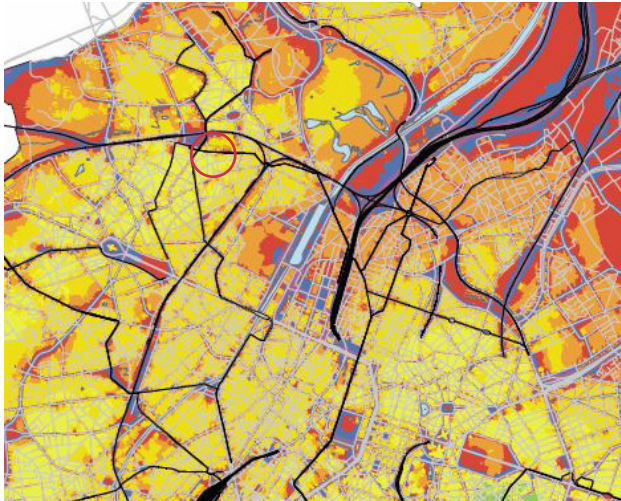
Het is nodig even stil te staan bij de problematiek van voorbijrijdende trams T2000 op de as Lahaye-Steyls. Naar aanleiding van terugkerende geluids- en trilhinder werd een studie-aanvraag ingediend bij het Kabinet van de minister van Leefmilieu, in overeenstemming met artikel 10 van de ordonnantie van 17 juli 1997 (Ordonnantie betreffende de strijd tegen geluidshinder in een stedelijke omgeving). Deze campagne voor tril- en akoestische metingen gebeurde op het

vlak van de Jules Lahayestraat te 1090 Brussel. In de studiezone werden vier aparte locaties gekozen als punten voor de trilmetingen. Er werden ook vier aparte locaties genomen voor de lawaaimetingen. Op de verschillende punten van de akoestische metingen, ziet men dat het gemiddelde niveau LAeq, 8u overdag 65 dB(A) overschrijdt en s' nachts 60 dB(A), hetzij een omgeving met veel tot heel veel lawaai. Op trilniveau wordt de norm DIN 4150-2 betreffende hinder voor personen overschreden op 3 van de 4 punten. De punten, gemeten volgens de norm DIN 4150-3 ('Stabiliteit van het gebouw') beantwoorden echter aan de norm. Deze studie objecteert dus het feit dat de woningen langs het bestudeerde stuk van de Jules Lahayestraat een bewezen trilhinder ondergaan voor de bewoners, zonder dat het trilniveau echter afbreuk doet aan de stabiliteit van de gebouwen.

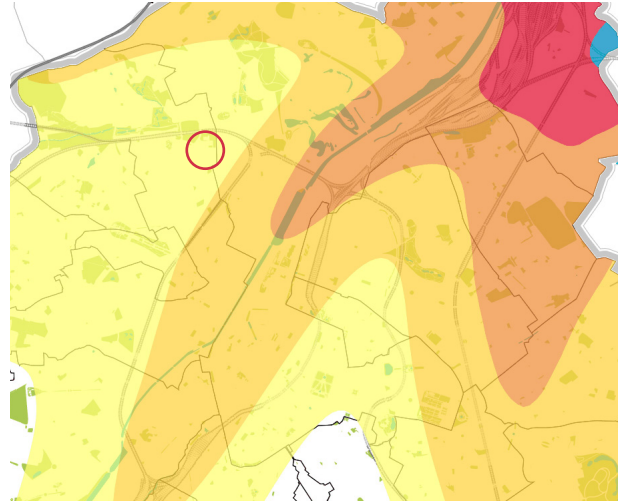
In dat verband blijkt de herstelling, gepland door de MIVB, van de tramrails en de voorafgaande plaatsing van een rubberen anti-tril tapijt meer dan nodig. De hinder is groter als er trams voorbijrijden van het type T2000 dan bij andere modellen. Deze vloot van T2000, een slechte keuze die wordt erkend door de MIVB, is nog niet afgeschreven en de schrapping ervan op de as Lahaye-Steyls ten voordele van andere modellen die minder geluidshinder veroorzaken, is het onderwerp van hevige debatten tussen de MIVB en de bewoners.

De kaart van de geluidshinder van het spoorwegverkeer (uitsluitend treinen) is interessant omdat ze aantoonde dat de geluidsniveaus van de spoorweg in feite lager liggen achteraan de gebouwen van de Jetse Haard dan in alle aanpalende zones en buiten het gebied, in het Westen en in het Oosten. De site lijkt in elk geval minder onderhevig aan geluidshinder dan de begraafplaats van Jette, een harde klap voor de eeuwige rust.

De kaart van de akoestische hinder van het luchtverkeer neemt op haar beurt het gebied op in de categorie van laagste blootstelling aan geluid. De metingen dateren echter van 2014 en de recente verandering in het luchtvaarttraject heeft beduidend meer klachten in Jette teweeggebracht over een grotere blootstelling aan het lawaai van vliegtuigen, die vaker passeren.



GELUIDSKAART / MULTI-BLOOTSTELLINGSLAWAAI
bron: géoportail.ibgebim.be - 2017 ©



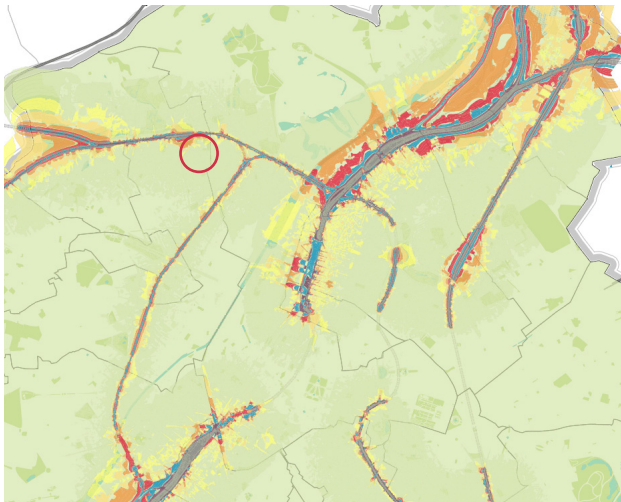
LAWAAI VAN VLIEGTUIGEN
bron: géoportail.ibgebim.be - 2017 ©

Niveau moyen annuel Gemiddeld jaarniveau

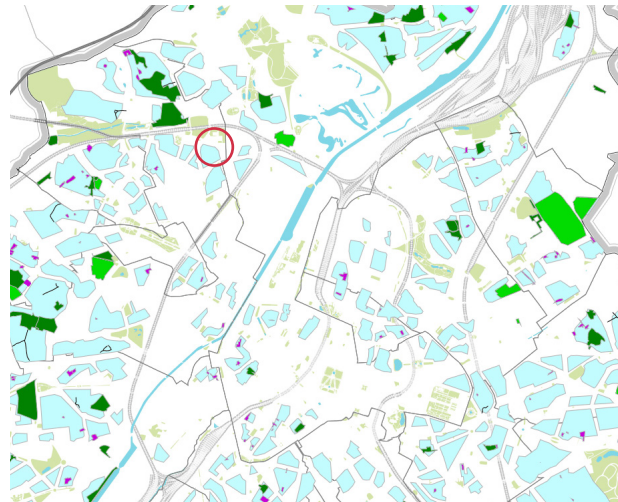
Selon Indicateur Lden (Day / Evening / Night)
Volgens indicator Lden

Lden

< 45 dB(A)	Très calme / Heel stille
45 - 50 dB(A)	
50 - 55 dB(A)	Calme / Stille
55 - 60 dB(A)	
60 - 65 dB(A)	Bruyant / Lawaaierig
65 - 70 dB(A)	
70 - 75 dB(A)	Très bruyant / Heel lawaaierig
> 75 dB(A)	



LAWAAI VAN HET SPOORWEGVERKEER
bron: géoportail.ibgebim.be - 2017 ©



AKOESTISCHE CONFORTZONES (LICHTBLAUW)
bron: géoportail.ibgebim.be - 2017 ©

08.6 MATERIALENBEHEER EN RECYCLAGE-ECONOMIE

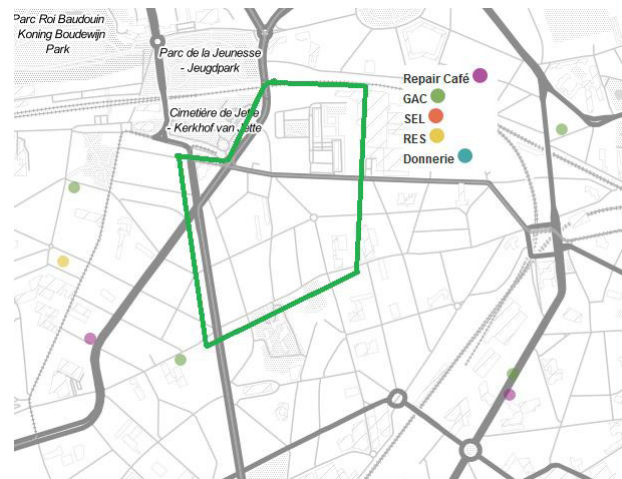
Op de schaal van het gemeentelijk grondgebied van Jette lopen er tal van initiatieven op het gebied van materialenbeheer en recyclage-economie.

Er werd een reeks kledingkasten geplaatst in de gemeente in samenwerking met de vzw Terre. De kleding die er wordt ingezameld, zal aan zacht prijsje worden verkocht of worden gerecycleerd. Kleren afgeven voor de vzw Spulhulp kan ook.

Meerdere vzw's namen initiatieven voor de recyclage en het hergebruik van voorwerpen in de gemeente, onder andere: Rouf, Spulhulp, Oxfam-Solidariteit, de Gezinsbond, Cash converters, Troc en de Give-Box Expo.

De kaart hieronder toont alle activiteiten van de recyclage-economie in de nabijheid van het gebied van het DWC Magritte. Ondanks de vele repair-café's, de gezamenlijke aankoopgroepen, de solidaire ruilnetwerken en lokale ruildiensten, bevinden ze zich momenteel niet in het gebied.

Toch zijn er de activiteiten van het GC Essegem, dat onlangs boekenruildozen heeft neergezet op de schappen van de taverne en een depot voor de bio manden afkomstig van Den Diepen Boomgaard (Grimbergen).

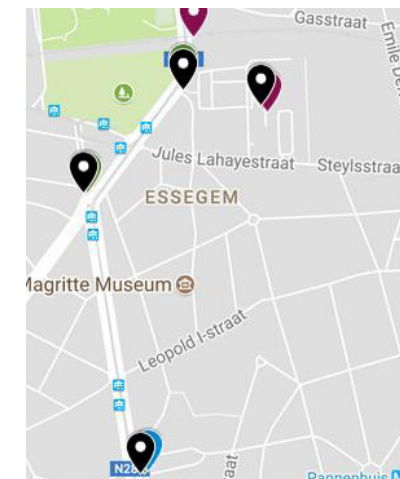


KAART VAN DE ACTIVITEITEN VAN CIRCULAIRE ECONOMIE
bron: Réseau des Consommateurs Responsables - gegevens 2017 ©

Een initiatief om plastic doppen in te zamelen, genomen door twee vrijwilligers, wordt uitgevoerd in de gemeente sinds augustus 2017.

Er staan twee collectieve compostvaten in het gebied. De ene bevindt zich op het plein van het nachtcentrum van de Brusselse Koepel voor Autisme en wordt beheerd door leden van het comité Magritte. De andere bevindt zich in de Leopold I-straat, ter hoogte van het domein van de Grot van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes.

De inwoners kunnen een gemeentepremie krijgen voor de aankoop van een compostvat.



LOCALISATIE VAN DE KLEDINGSKASTEN
bron: Gemeente Jette ©



BOEKKASTEN - GC Essegem
bron: fotografie ARTER ©

08.7 AFVALBEHEER

Het afval wordt op meerdere niveaus beheerd in Brussel:

- Leefmilieu Brussel staat in voor de preventieplanning en het beheer van de afvalproducten in Brussel
- Net Brussel is het gewestelijk agentschap gelast met de inzameling en de verwerking van huishoudelijkafval alsook met de schoonmaak van de wegen en de openbare plaatsen van de gemeente
- De gemeentebesturen zijn gelast met de netheid van de wegen en de openbare plaatsen van de gemeente alsook met de terugname van bepaalde soorten afval (grof huisvuil)

Voor het gewestelijke beheer heeft Leefmilieu Brussel met Net Brussel het vierde plan opgesteld tot invoering van een hiërarchie inzake afvalbeheer met 5 niveaus: preventie, voorbereiding op her-tewerkstelling, recyclage, valorisatie en verwijdering. Dit plan heeft betrekking op al het vaste afval geproduceerd in het Brusselse gewest door de gezinnen, winkels, industrie en alle andere economische activiteiten, maar niet op het afval afkomstig van schoonmaakwerken van de openbare weg.

Voor de terugname van chemische producten zijn er inzamelpunten in de gemeente (de Proxy-chimic punten):

- Place Cardinal Mercier - Kardinaal Mercierplein
- Av. Henri Liebrechtlaan (côté rue - Kant J.B. Moyensstraat)
- Av. Charles Woestelaan (ND de Lourdes - OLV van Lourdes)

Er is geen vast of mobiel containerpark in Jette. De inwoners kunnen zich naar een van de volgende twee parken in Brussel begeven:

- ten Zuiden van Brussel: Brits Tweedelegerlaan 676 – 1190 Vorst
- ten Noorden van Brussel: Rupelstraat – 1000 Brussel

L'ABP (Agence Bruxelles-Propreté) planche actuellement sur un projet de Recypark (déchetterie) pour le nord-ouest de Bruxelles. Initialement évoquée à hauteur des terrains le long de la voie ferrée (peu compatible avec le potentiel de prolongation des maillages vert, bleu et jeux de Bruxelles-Environnement), l'implantation est aujourd'hui réfléchié plus au sud du périmètre à la triple limite entre Jette, Laeken et Molenbeek.

We stellen een goede verspreiding vast van glasbollen, ingegraven ter hoogte van de De Smet de Naeyerlaan en boven de grond voor de assen Lahaye-Steyls en Delva. Het Zuidelijke deel van het gebied komt er enigszins tekort.



LOCALISATIE VAN DE GLASBOLLEN
bron: Bruxelles Propreté - données 2017 ©



STORTPLAATS EN SLUIKSTORTEN ACHTERAAN DE GARAGES VAN DE JETSE HAARD
bron: fotografie ÁRTER ©

Er is een gemeentelijke stortplaats (voorbehouden voor de gemeentediensten) op de braakliggende terreinen van de NMBS, dichtbij de spoorweg. Het betreft een zone die niet echt is ingericht, met verschillende containers en weinig georganiseerde zones om materialen en meubilair van de gemeente op te slaan. Deze ruimte is toegankelijk via een lokale dienstweg beveiligd met een poort, die uitgaat op de De Smet de Naeyerlaan, net naast de brug.

Achteraan de garages van de Jetse Haard, op het einde van de doodlopende weg, staan ook twee containers voorbehouden voor grof huisvuil van huurders (frequente verhuizingen) en afvalmaterialen van arbeiders van de Jetse Haard. Hoewel deze ruimte in de loop der tijd beveiligd werd (slagbomen, metalen poorten, gebetonneerde palissades, camera,...) wordt deze ruimte constant onrechtmatig gebruikt: storting van huishoudelijk afval dat rond de containers slingert, maar ook sluikstorten van afval en privébouwmaterialen, vaak in het weekend door lokale aannemers zonder veel scrupules. De verschillende beveiligingssystemen houden nooit lang stand, daarvan getuigt de staat van de poort, geforceerd... door werkmachines. Deze opslagsite ligt weliswaar naast de ruïnes van de site van Fourcroy, waar aan en af wordt gereden om te sluikstorten en afbraakmaterialen te recupereren (metaal, ijzerwaren, baksteen,...). Deze situatie zou in de volgende maanden aanzienlijk moeten verbeteren door de verhuizing van deze sites naar magazijnen (gemeentelijke en van de Jetse Haard) buiten het gebied en door de bouw van een residentieel project op de site Fourcroy, waardoor dit niemandsland zal worden omgevormd tot bewoonde zone.

Op een heel andere schaal heeft het initiatief No impact Jette als doel de burgers te sensibiliseren voor duurzame en lokale voeding met een minimum aan afvalproductie. Het betreft een ambitieus project gesteund door de schepen van Leefmilieu; twee coaches geven feedback en adviezen over milieuverantwoorde acties.

Wat de netheid van de openbare ruimtes betreft, is het minste wat men kan zeggen dat er talrijke problemen worden genoemd. Het eerste betreft de zones waar sluikstorten legio is, met drie zwarte punten in het gebied: de hondensite Rechtschapenheid - Leopold I - de buitencontainers en vuilnislokalen van de Essegheem site van de Jetse Haard en tot slot de Noordelijke voetpaden ter hoogte van de naamsverandering tussen Lahaye en Steyls.

In mindere mate, maar even problematisch: alle openbare vuilnisbakken van het gebied trekken hun deel aan van het sluikstorten en rondslingerend afval op de grond. Hetzelfde geldt voor verschillende rijbomen, speciaal aan het kruispunt Dapperheid - Lahaye - Essegheem. Om volledig te zijn, in het gebied ziet men vaak allerlei voorwerpen, van het type grof huisvuil, op de voetpaden of tegen de gevels, maar buiten de inzamelperiodes. De redenen van deze problemen zijn nog niet duidelijk bepaald, maar wat bijdraagt is het gebrek aan opvoeding (aan de uitgang van de scholen om maar een voorbeeld te noemen), het gevolg van het slechte voorbeeld te geven, onvoldoende schoonmaak en inzamelingen, ontoereikende inzamelsystemen,...). Het moet gezegd dat deze bergen vuilniszakken ook regelmatig een bron van vandalisme zijn, vooral aan de torens van de Jetse Haard (brand, verspreiding van afval,...).

Op de participatiewerkshops werden klachten geuit over de regelmatige aanwezigheid van afval in de Rechtschapenheidstraat. De inwoners zijn in het algemeen niet tevreden over de netheid van de straten van de wijk; er ligt te veel afval, ondanks het voldoende aantal vuilnisbakken.



1.



2.



3.



4.



5.

1 À 5 - SLUIKSTORTEN EN RONDSLINGEREND AFVAL IN DE PERIMETER
bron: fotografie ÁRTER ©

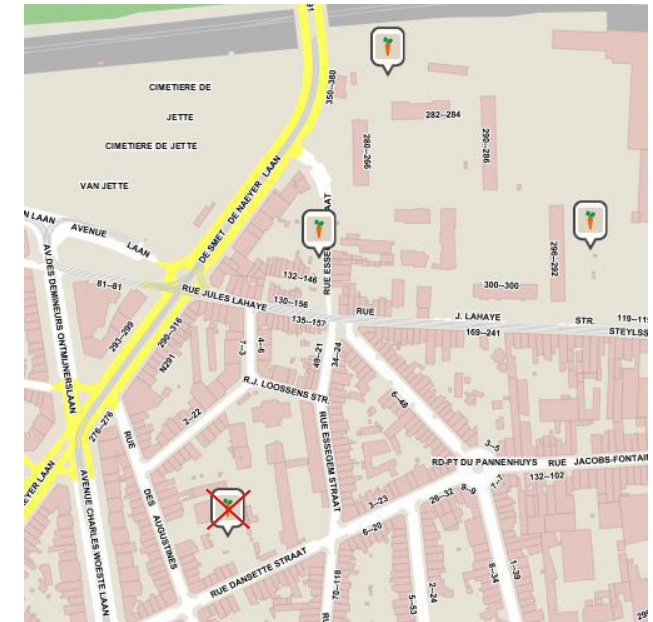
08.8 DUURZAME VOEDING

De activiteiten rond duurzame voeding en/of het korte circuit in Jette zijn de volgende:

- Het label 'Honing van Jette' werd ingevoerd in 2017 op gemeentelijk niveau om de gecertificeerde bijentelers te promoten.
- De wekelijkse bio en lokale markt vindt telkens plaats op woensdag, Kardinaal Mercierplein. Hij vierde dit jaar zijn tweede verjaardag.
- De tweede grootste wekelijkse markt van Brussel is die van Jette. Hij vindt plaats op Zondagmorgen rond het Spiegelplein (het gebied is verschillende keren veranderd in 2017 in functie van de vorderingen van de werken voor tram 9).
- Rayon Bio is een bio winkel gevestigd in de lokalen van de vzw Rayon Vert.
- L'Ange Gardien is een sociaal restaurant gevestigd in de buurt van de wijk Magritte.

In het gebied van het DWC Magritte zijn er meerdere moestuinen (buiten de kleine moestuinen van privétuinen). Het gaat om moestuinpercelen van de kleine Esseghestraat (privépercelen en gemeentelijke percelen, beheerd door het Koninklijk Werk der Volkstuinen), aan de achterkant van het blok Esseghe 1 (percelen die matig worden gebruikt, ook gedeeltelijk beheerd door de Volkstuinen), alsook een oppervlakte vrijgemaakt op het perceel van Elia Asset tussen de technische gebouwen aan de achterkant van blok 3.

Ter herinnering, de moestuinen van de Danssettestraat zijn verdwenen ten voordele van een bouwproject van woninggebouwen, dat echter moet worden geïntegreerd in een collectieve tuin van een binnenterrein. De initiatieven voor collectieve moestuinen op de site van de Jetse Haard zijn nooit echt van de grond geraakt, onder andere als gevolg van beperkte begeleidingsmiddelen en de afwezigheid van duidelijke informatie over mogelijke bodemvervuiling. Er wordt een nieuw collectief moestuinproject ontwikkeld op de site Magnolia, op initiatief van schepen De Swaef.



LOCALISATIE VAN DE COLLECTIEVE MOESTUINEN

bron: Collectif Ipé - 2017 ©

Het Netwerk van de GASAP meldt 3 GASAP (groenten) en 1 'Super-GASAP' (broden, kazen, eieren, fruit, paddenstoelen, deegwaren, honing enz...) te Jette:

- L'Egume des jours - Van Huynegemstraat - 1090 Jette
- GAS Ploef - Paul de Mertenlaan - 1090 Jette
- GASAP Contre-Poix - Leopold I-sstraat (School Saint-Michel) - 1090 Jette
- Gazewee - Mercierplein - 1090 Jette

Geen enkele van deze GASAP is gevestigd in het gebied.

Ter herinnering, hoewel er weinig initiatieven inzake duurzame voeding zijn in de studiezone, zijn ze niet onbestaande: bio manden in depot bij het GC Essegheem, duurzame keuken in Taverne Ter Linden, keukenactiviteiten via het Café des Mamans en les tables du Monde, soepbar van Abordage en bij de verschillende activiteiten van de scholen van de wijk.



1.



2.



3.



4.



08.9 PARTICIPATIE-INPUT

Wat de bodemvervuiling betreft, merken we op dat de meeste burgers erg weinig geïnformeerd zijn over het onderwerp. Het domein is weliswaar technisch en complex, maar ook vrij weinig concreet merkbaar aan de oppervlakte. De vervuiling is eerder passief, een ongelukkige erfenis van het industriële verleden. De vragen hebben vooral te maken met de gevolgen van deze vervuiling voor de huidige en geplande toepassingen en voor de mogelijkheid om er al dan niet moestuinen aan te leggen. Een behandeling van de bodem met fyto-remediëring werd al herhaaldelijk door specialisten naar voor gebracht als projectpiste.

In het kader van de workshops en specifieke workshops over het thema Water, hebben we heel weinig klachten gekregen over eventuele problemen van overstromingen of water in de kelders enz. Sommige eigenaars hebben ons echter verwittigd over de vochtige staat van een deel van hun terrein, de gelegenheid om dit te objectiveren door de plaatsing van meetinstrumenten in het kader van de Monitoring met Brusseau. De belangstelling van de bewoners is meer gericht op de mogelijkheden van begeleiding (adviezen, technieken en premies) bij het beheer van regenwater op het perceel. Wat de openbare ruimte betreft, spreken de vaststellingen over enkele bomen langs de weg die aan waterstress lijden (gedeeltelijk verholpen door spontane begieting van burgers), evenals zones van stagnerend water (plassen) te wijten aan een slecht berekende nivellering (vb.: verbredingen van voetpaden Dansette-Esseghem) of aan geplaatste kuipen (waterplassen gebetonneerd perk op de terreinen van de NMBS). Maar het geheel van deze activiteiten 'Water' was vooral productief op het vlak van ideeën over een betere integratie van het water in en rond het gebied. Dit punt wordt meer uitvoerig besproken in het strategisch document aangezien het betrekking heeft op de geplande situatie, maar we geven er al enkele grote lijnen van: voorbeeld van het water in de openbare ruimte, opvang en hergebruik van regenwater, aansluiting bij de toekomstige projecten (moestuinen, voorzieningen, besproeiingen,...), thematuin water,...

Wat de fauna en flora betreft kwamen er vrij weinig reacties in de workshops, via de onderzoeken of tijdens de diagnosewandelingen. De opmerkingen zijn meer uitzonderingen, over de waarneming van één of andere soort. De verbetering van de biodiversiteit en de uitbreiding van het ecologisch netwerk zijn echter heel gepezen aandachtspunten van de bewoners. Zij zien in de omvorming van de

braakliggende terreinen langs de spoorweg tot een nieuwe groene ruimte, een nieuwe schakel in het Brusselse groene netwerk.

In de onderzoeken werden uiterst weinig klachten in verband met de luchtkwaliteit gemeld. Op het gebied van lawaai en trillingen is de vaststelling echter helemaal anders. De hinder is echt moeilijk voor de bewoners en betrokken gebruikers. De problemen lijken zich te concentreren rond de Lahaye as, waarvan de anti-tril herinrichting meer dan verwacht wordt, net als de schrapping van de trams T2000. Hoewel sommige delen worden gedefinieerd als akoestische comfortzone voor hun geringe blootstelling aan lawaai, kunnen andere bronnen van lawaai de bewoners op momenten storen: de herhaalde passage van vliegtuigen (waarvan we de kosten hebben gemaakt tijdens een diagnosewandeling op een mooie Zondagnamiddag), het lawaai van scholieren op de recreatiepleinen of op begin/einduren, de geluiden veroorzaakt door het gebruik van de Brusselse Koepel voor Autisme en tot slot de regelmatige hinder op het niveau van de sociale woningen (luidruchtige huurders, avond- en nachtlawaai, stadsbendes, voertuigen die vertrekken/remmen,...). Uit de specifieke onderzoeken op het niveau van de scholen bijvoorbeeld is gebleken dat de jongeren hun wijk meestal als te luidruchtig ervaren en meerderen getuigen van problemen om 's nachts te slapen, vooral de jongeren van de Esseghem site.

De kwestie van het afval vormt, samen met het lawaai, de andere meest genoemde bron van hinder. De perceptie van een vuile wijk blijkt unaniem. Opnieuw, de onderzoeken van de scholen zijn treffend door het feit dat meer dan de helft van de kinderen zegt dat ze zich niet altijd goed voelen in hun wijk omdat ze hem vuil en luidruchtig vinden. Het klopt dat er zwarte punten zijn in de wijk en dat het sluikstorten, genoemd in deze diagnose, een realiteit is, net als het achterlaten van grof huisvuil. Bij onze talrijke bezoeken aan het terrein hebben we een lijst gemaakt van de meest uiteenlopende voorwerpen die worden achtergelaten in de openbare ruimte: kattenbomen, buggy's, kinderwagens, matrassen, kleding, caddies, uiteenlopende meubelen, speelgoed, koffers,... Wat de Esseghem site betreft vragen de bewoners ons zelfs om niet te dicht bij het blok Esseghem 2 te komen: daar valt frequent afval (flessen, blikjes, zakken,...) naar beneden dat door argeloze huurders wordt weggegooid.



Er moet grondig en met voldoende middelen werk worden gemaakt van preventie, opvoeding en afvalbeheer. De pistes inzake pilootbeheer door ingegraven containers of socio-economische activiteiten rond afvalsortering en recuperatie/revalorisatie zijn elementen die de gebruikers van het gebied waarderen, maar ze zullen duidelijk niet alles oplossen.

Het thema duurzame voeding tot slot wordt vaak beschreven als te weinig ontwikkeld in het gebied, ondanks de initiatieven die iedereen heel sterk waardeert. De wijk verwacht een nieuwe dynamiek via socio-economische projecten die zouden toelaten de collectieve tuinbouwpercelen, stedelijke landbouw en duurzame keuken te doen heropleven, maar met een aangepaste begeleiding, zowel op het vlak van menselijke als financiële middelen.

HET ONDERWERP



TEKENINGEN VAN KINDEREN - School Jacques Brel
bron: fotografie ARTER ©





ONDERWERP // WIJK

09 Mobiliteit

09 Mobiliteit

09.1 INLEIDING

In vergelijking met andere wijkcontracten in het Brussels gewest, behoort de oppervlakte van het DWC Magritte eerder tot het lage gemiddelde (0,25km²). Het thema mobiliteit is er echter niet minder belangrijk gezien de grenzen van het gebied, die aangegeven worden door grote, gewestelijke verkeersassen in het Westen (Woeste, De Smet De Naeyer) en door historische verbindingssassen tussen de wijken van Oost naar West (Lahaye en Leopold I).

Het mobiliteitsnetwerk, bestudeerd op een bredere schaal dan die van het gebied, loopt in het Oosten tot de Emile Bockstaellaan en in het Noorden tot de grens gevormd door de spoorweg; de enige plaats waar de wagen deze spoorweg kan oversteken buiten de assen De Smet de Naeyer en Bockstaal, wordt gevormd door de Emile Delvastraat. In de huidige staat heeft het huizenblok met de Essegheem site van de Jetse Haard en de site Fourcroy een heel grote oppervlakte zonder ander uitgangspunt dan de toegangen Jules Lahaye, verplicht om alle stromen in een te smalle doorgang te slikken (ter herinnering, minder dan 10m breed).

De studiezone kent dus een aanzienlijke verkeersstroom aan de rand en door het gebied, verklaard door twee factoren:

- De grote doorsteken als Charles Woeste en de Smet de Naeyer die het Noordoosten en het Zuidwesten verbinden en die de grote stromen van de agglomeratie dragen.
- De stromen tussen de wijken die Laken (centrum Bockstaal) verbinden met Jette (historisch centrum) en verder naar Ganshoren via de Leopold I-straat en de Lahayestraat.

Samen met deze belangrijke wegenstructuur is er een sterk ontwikkeld openbaar vervoeraanbod, echter ook met infrastructuurwerkzaamheden die het gebied rechtstreeks en meer algemeen de uitgebreide studiezone beïnvloeden.

De vele dagelijkse stromen zorgen logischerwijze voor mobiliteitsconflicten tussen de verschillende verplaatsingsmiddelen, zoals het openbaar vervoer, de milieuvriendelijke middelen en het autoverkeer en het doorgaand verkeer in het algemeen binnen het gebied.

09.2 HIËRARCHIE EN STATUS VAN DE WEGEN

09.2.1 Hiërarchie

Het bestudeerde netwerk, gelegen tussen de historische kernen van het centrum en het Station van Jette enerzijds en het heel levendige Bockstaelplein in Laken anderzijds, wordt klassiek ingedeeld in de volgende categorieën:

Hoofdweg (rode lijn)

De De Smet de Naeyerlaan vormt de enige hoofdweg van de studiezone, een grote as tussen het plateau van de Basiliek van Koekelberg en de grote groene ruimtes rond het Koninklijk Domein.

Inter-wijkenweg (blauwe lijn)

De Woestelaan en de Leopold I-straat worden beide gekenmerkt door een dicht en multimodaal verkeer. Deze twee loodrechte assen verdelen het lokale wegennetwerk van de studiezone in een kruis met Noord-Zuid- en Oost-Westarmen.

Wijkcollector (groene lijn)

De Jules Lahayestraat doet dienst als collector van de wijk: een verbinding in rechte lijn van Oost naar West tussen de twee centra van Jette en Laken, die - alleen- alle interne stromen van de Essegheem site van de Jetse Haard slikt.

Wijkweg (in wit)

De overige wegen van het gebied vormen het lokale netwerk, bijna allemaal éénrichtingsstraten om doorgaand verkeer te vermijden en ruimte vrij te maken voor parkeergelegenheid.

09.2.2 Statuut van de wegen

Gewestelijke (oranje invulling)

De Charles Woestelaan en de De Smet de Naeyerlaan zijn gewestelijke wegen en hebben als hoofddoel de verkeersstromen tussen het centrum en de rand te slikken. Deze as wordt ook gebruikt voor uitzonderlijk vervoer en als parkeerplaats voor vrachtwagens (ter hoogte van de brug).

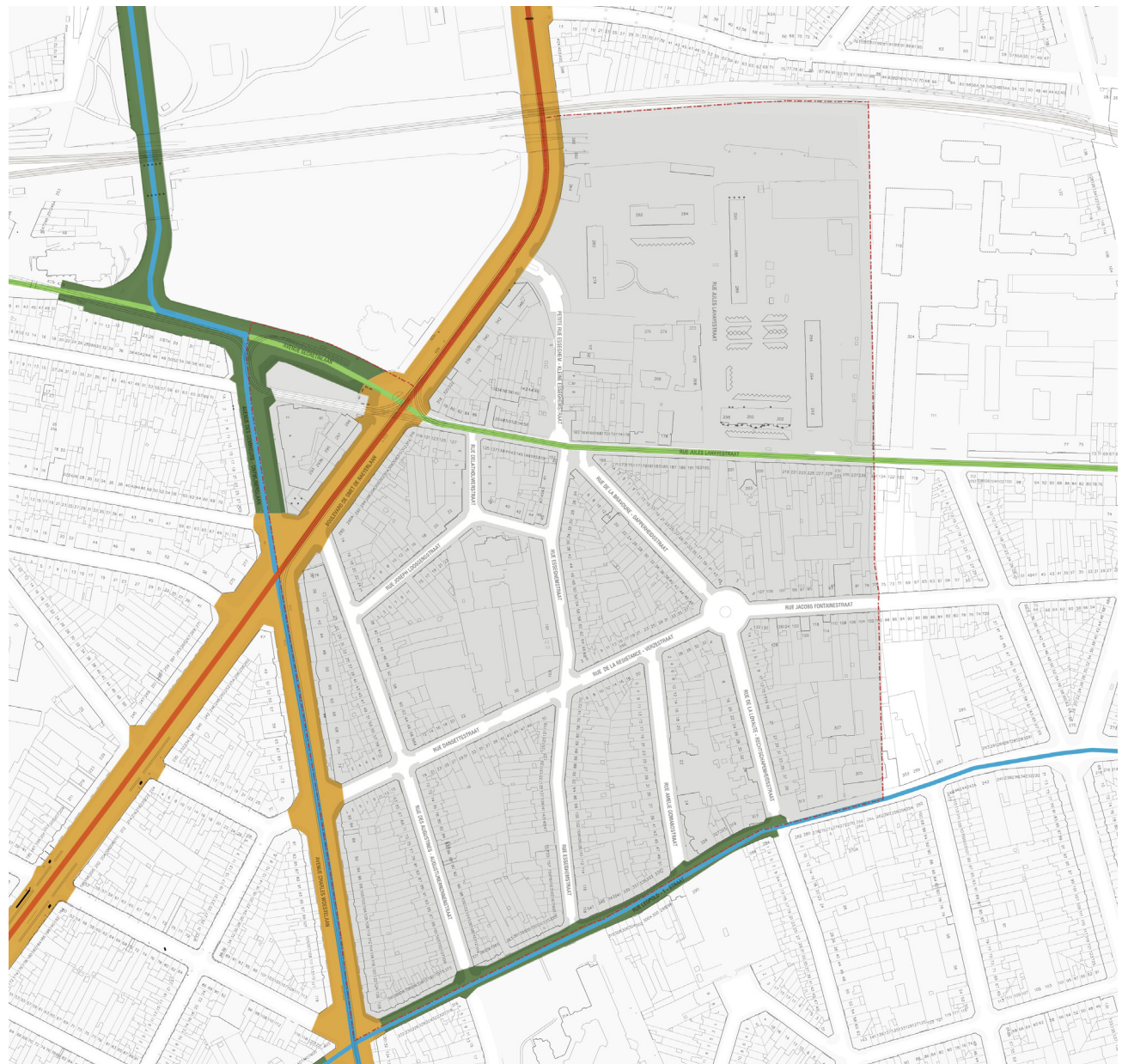
Gemeentelijke Art 33 (donkergroene invulling)

Verschillende wegen van het gebied hebben het bijzondere statuut – Art. 33 inzake ‘een gemeentelijke weg met een duidelijk belang voor het verkeer op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest’.

Deze wegen zijn de ‘Ontmijnerslaan, de Secrétinlaan en de Leopold I-sstraat (enkel vanaf het Spiegelplein tot het kruispunt met de Rechtschapenheidsstraat).

Gemeentelijke (witte invulling)

De rest van de wegen heeft het klassieke gemeentelijk statuut, met inbegrip van de Jules Lahayestraat (binnen de Essegheem site van de Jetse Haard ook).



KAART 12: ADMINISTRatieve STATUS DER WEGEN EN HIERARCHIE
bron: cartografie Arter op basis van Urbis CIRB 2017 ©

09.3 AUTOVERKEERSSTROMEN

09.3.1 Verkeersstromen

Hoewel mobiliteit en de verbetering ervan duurzame stadsontwikkelingsfactoren moeten zijn, blijft het autoverkeer één van de zwarte punten in het duurzame beheer van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, één van de Europese hoofdsteden met de meeste files.

De structuur van het netwerk binnen het gebied is globaal in lijn met een lokaal netwerk, gedefinieerd rond grote verkeersassen. Enige probleem in de structuur, het geval van de as Lahaye - Steyls verplicht om de hele stroom afkomstig van de Esseghe site van de Jetse Haard te slikken in een smalle doorgang (de smalste van het gebied, buiten de kleine Esseghestraat), die al plaats biedt aan de tramlijnen.

Deze as lijkt dus een probleemweg met overdreven snelheid, gebrek aan signalisatie en vertraagssystemen, de smalle doorgang en de vele verkeersstromen die er echt een gevoel van blokkades en onveiligheid creëren bij de gebruikers. Deze weg, waar ook de tram rijdt, wordt trouwens ervaren als een breuk in het Noordelijke stadsnetwerk van het gebied.

Nog een probleem in het gebied, niet voor de structuur maar voor de doorgang, is het geval van de Leopold I-sstraat. Het betreft een historische as met een min of meer direct traject en sommige automobilisten aarzelen er niet om op te trekken op de stukken zonder verkeerslichten. Deze inter-wijkenweg is ook smal (gemiddeld 12 m) en slikt aanzienlijke autoverkeersstromen, samen met de buslijnen die weinig plaats hebben bij het kruisen. Hoewel de algemene staat van de weg gemiddeld goed blijkt, rijden de automobilisten er snel ondanks de vertraagssystemen; uit onderzoeken op het terrein blijkt minder het gevoel van onveiligheid dan op de as Lahaye-Steyls maar de toestand wordt toch duidelijk als problematisch ervaren. De voetpaden worden (te) smal en beschadigd bevonden (ze bieden plaats aan aanzienlijke stromen ter hoogte van de scholen, de residentie Magnolia, de Grot en het cultureel centrum GC Essegem). Daarom is er trouwens fel verzet van de burgers gekomen tegen de vergunning aangevraagd door de MIVB om de as te herstellen en bepaalde voetpaden nog te versmallen.

Een andere conflictzone van het wegnetwerk in het gebied is het rondpunt aan het kruispunt van de Lahayestraat met de De Smet de Naeyerlaan.

Naast de aanzienlijke stromen van wagens en milieuvriendelijke gebruikers, is er die van de trams. Op spitsuren komt er om de 2 of 3 minuten een tram voorbij op het rondpunt. Het wegdek is sterk beschadigd door het afwisselende verkeer van trams, wagen en vrachtwagens (zie hoofdstuk Leefomgeving).

Deze toestand is echter maar tijdelijk gezien de vergunning, afgeleverd in december 2017, voor het project Begraafplaats. Dit voorziet onder andere de volledige herinrichting van de De Smet de Naeyerlaan en een reorganisatie van het rondpunt tot een T-kruispunt, waardoor de stromen elkaar minder zullen kruisen. Het effectenrapport voor de mobiliteit van dit project is online beschikbaar op het gewestelijk stedenbouwplatform.

Op de grote assen Charles Woeste en de Smet de Naeyer volgen de verschillende stromen een welbepaalde verkeerslijn. De trams rijden er in hun eigen bedding, een weg en een fietszone zijn duidelijk aangelegd in de twee wegrichtingen om conflicten tussen de verschillende verplaatsingsmiddelen te verminderen. Ter herinnering, op de De Smet de Naeyerlaan zal de centrale tramsite worden verplaatst naar de rand van de Begraafplaats van Jette en de twee rijstroken zullen samenkomen aan de kant van het gebied van het DWC Magritte.

Het gebied moest in het verleden het hoofd bieden aan heel wat Noord-Zuid en Zuid-Noord verkeer, met name via de Augustijnernonnenstraat, vroeger een tweerichtingsstraat. Destijds gebeurde een lokale mobiliteitsstudie rond de Augustijnernonnenstraat (met een reeks tellingen) voor de ontwikkeling van scenario's die dit doorgaand verkeer verminderen.

Gezien de meningen en opmerkingen van de bewoners heeft deze studie geleid tot een bredere studie van scenario's op de schaal van het gebied van het DWC om meer rekening te houden met de verplaatsingen in de totaliteit van het netwerk. Verschillende mobiliteitsscenario's, gebaseerd op het principe om van lokale wegen éénrichtingsstraten te maken, werden opnieuw bestudeerd

met het doel de binnenwegen van het gebied met de functie van interwijkwegen en collector, niet te vervangen. De belangrijkste beperking van deze tweede studie was het behoud van de vlotte toegang tot de verschillende schoolvoorzieningen.

Deze scenario's hebben geleid tot de huidige situatie waarbij alle wegen in het gebied gedefinieerd zijn als zone 30 km/u (zie kaart). Met uitzondering van de Lahayestraat, die juist de problemen van snelheid en niet-beveiliging van de gebruikers kent, en de Lossensstraat en Delathouwerstraat, ontmoetingszones beperkt tot 20km/u.

De meeste binnenwegen (buiten de assen aan de grens van het gebied dus) van het gebied zijn éénrichtingsstraten geworden, met uitzondering van de as Dansette - Verzet die naar de scholen leidt vanuit de Woestelaan, de Lahayestraat en de Westelijke arm van de Loossensstraat (ontmoetingszone maar met tweerichtingsverkeer). Dankzij de wijziging tot éénrichtingsstraten zijn de wegen in de Noord-Zuid verbindingen tegenwoordig heel comfortabel, met brede voetpaden en parkeergelegenheid aan beide zijden.

De Augustijnernonnenstraat is een apart geval, met een omgekeerde éénrichting vanaf het kruispunt met de Dansettestraat, om het Noord-Zuidverkeer dat de Woestelaan probeert te vermijden, te belemmeren.

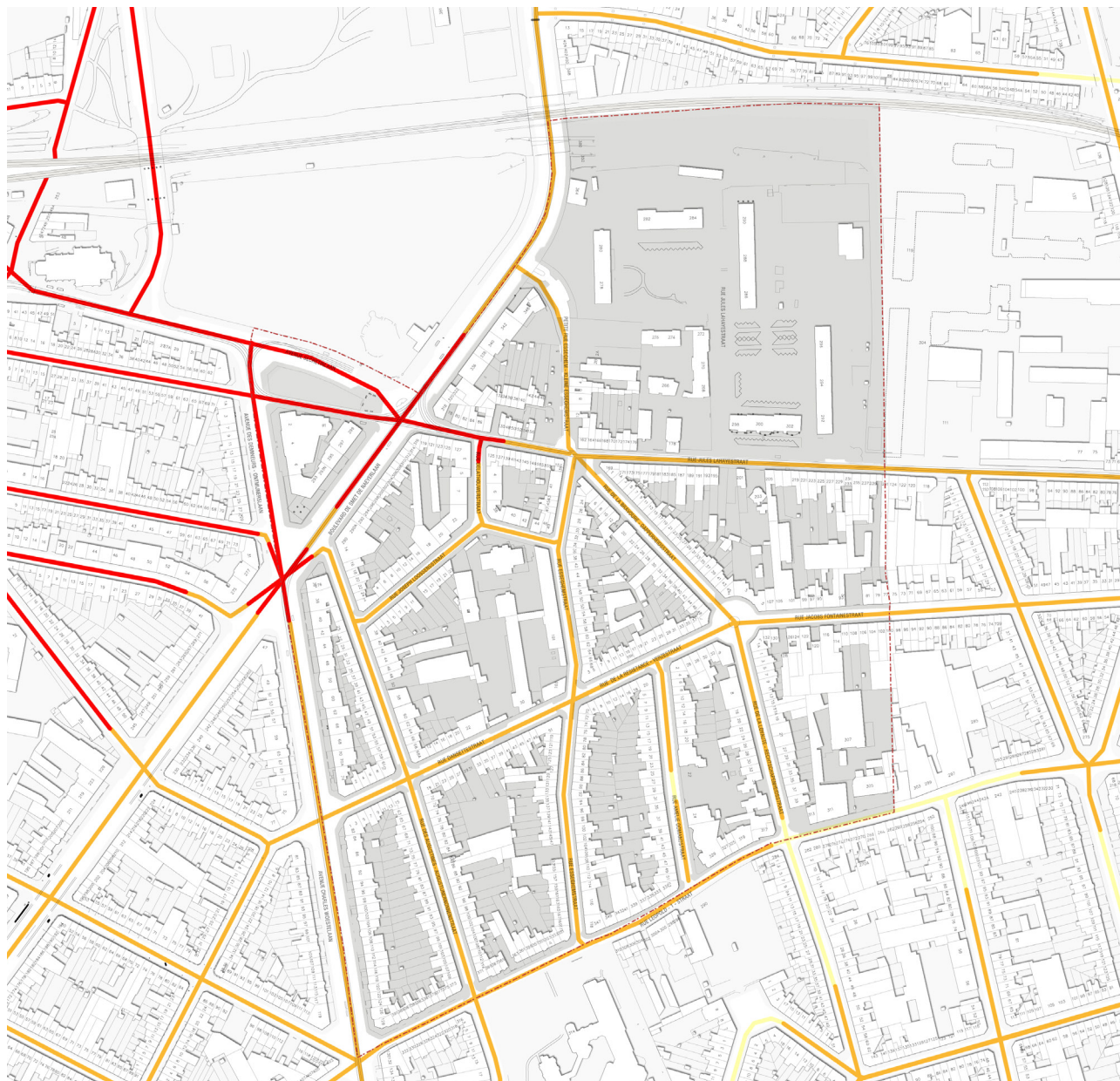
Binnenkort voorziet de toekomstige ontwikkeling van het project Hippodroom een extra wegennetwerk tussen de geplande gebouwen, maar met als ingangspunt de Delvastraat en als uitgangspunt de Steylsstraat (verlengde van Lahaye op het grondgebied van de Stad Brussel). Het risico bestaat dat deze configuratie de as Lahaye - Steyls verzadigt, nochtans de collector van de wijk, ten opzichte van de as Delva (meer dan 20m breed) die een meer evidente Noord-Zuid verbinding toelaat tussen de Leopold 1-straat en de De Smet de Naeyerlaan en de Bockstaellaan via het Prins Leopold square.

De gevolgen van het nieuwe Hippodroom project staan uiteraard niet in dit DWC (die werden bestudeerd in het effectenrapport van het project) maar ze tonen de nood om alternatieven te bieden via de Essegheem site van de Jetse Haard en Hippodroom in het kader van de ruimtelijke ontsluiting.



1&2. JULES LAHAYESTRAAT / 3. DE SMET DE NAEYERLAAN / 4. ZONE 30

bron: fotografieren ARTER ©



KAART 13: TOEGANKELIJKHEIDSLIJNEN
bron: cartografie Árter op basis van Urbis CIRB 2017 ©



LOCALISATIE VAN DE ZONES 30KM/U EN DE ONTMOETINGSZONES 20KM/U
bron: Mobigis ©

09.3.2 Parkeeraanbod

Het gebied van het DWC kent een aanzienlijke parkeerdruk door het hoge gebruiksperscentage van de wagen. In bepaalde zones van het gebied wordt deze druk versterkt, zoals voor het deel ten Noorden van de as Lahaye, binnen de site van de Jetse Haard. Als alle plaatsen bezet zijn, aarzelen wagens hier niet om wild te parkeren ter hoogte van het grasperk boven de ondergrondse garages.

Het is interessant erop te wijzen dat de ondergrondse garages van de Jetse Haard, in de vorm van gesloten boxen, een veel groter potentieel aan parkeerplaatsen inhouden. De structuur ervan was in het begin volledig open (als een parking van een winkelcentrum) en vervolgens werden er binnenwanden gemetst om gesloten boxen te creëren, waardoor één op de drie plaatsen werd geschrapt. Een terugkeer naar de oorspronkelijke toestand (door vrij eenvoudige verwijdering van de wanden en poorten) zou toelaten 30% plaatsen te winnen (55 tot 60 plaatsen) en het gevoel van veiligheid en sociale controle in de parking te verbeteren. De verhuizing van een deel van de opslagzones van de Jetse Haard, ter gelegenheid van de fusie met de Sisp van Ganshoren en de groep Lojega, zou ook toelaten enkele parkeerplaatsen te recupereren: een extra, niet te verwaarlozen maatregel voor de herinrichting boven de grond.

Het is niet mogelijk om te parkeren langs de tramsporen van de Lahayestraat, wat de parkeerdruk verhoogt. Op deze as ziet men vaak auto's dwars op het voetpad, wat de randen en de bekledingen beschadigt en voetgangers en trams hindert. Wat de kleine Esseghemstraat betreft, in het deel aan de grens met de laan zijn er verschillende parkeerplaatsen, waar 's avonds regelmatig in een dubbele rij wordt geparkeerd, met name door gebruikers die 'flaneren' met de motor aan.

Wat de druk van parkeerplaatsen in het deel van het gebied ten Zuiden van de as Lahaye betreft, was een meer geavanceerde studie van scenario's van PCM gericht op de mogelijke reorganisatie van de parkeergelegenheid in de Rechtschapenheidsstraat, op basis van het ingevoerde model voor de Dapperheidsstraat. De dwarse parkeergelegenheid in de Dapperheidsstraat biedt meer plaats maar veroorzaakt het probleem dat de voetpaden worden ingenomen door voertuigen die hun respectieve plaatsen te buiten gaan en de milieuvriendelijke verplaatsingen hinderen.

Het geval van de Danssettestraat en de Esseghemstraat, ter hoogte van de ingangen van de scholen, moet ook worden benadrukt:

automobilisten die hun kinderen afzetten palmen de openbare ruimte in omdat ze soms op het plateau (Esseghemstraat) of in een dubbele rij parkeren, buiten de Kiss & Ride zone (Danssettestraat).

Tot slot moet men voor de school Vande Borne vermelden dat het schoolplein er 's avonds gebruikt wordt als parkeergelegenheid, voorbehouden voor leerlingen en leerkrachten van het onderwijs voor sociale promotie. Deze tijdelijke situatie, door bouwwerkzaamheden van appartementen Danssettestraat op de plaats van de voormalige moestuinen, lijkt te blijven duren ondanks de oplevering van de werken.

Hoewel het delen van deze ruimte lofwaardig is (er worden geen andere parkings gedeeld in het gebied), geeft deze toestand toch een probleem voor de infrastructuur van de school, temeer omdat het plein volledig heraangelegd zal worden.

Tot slot zijn er meerdere privégarages aanwezig op het binnenterrein (cf. kaart van de Bestemming), goed voor een deel van de parkeerplaatsen in de wijk. Het niet-bebouwde terrein van de Augustijnernonnenstraat wordt onrechtmatig gebruikt als parkeerplaats (privévoertuigen).

Op het vlak van parkeerreglementering heeft de Gemeente Jette in 2016 een gemeentelijk parkeeractieplan ingevoerd met drie types gereguleerde zones: blauw (zone met schijf voor maximum 2u van maandag tot zaterdag van 9u tot 18u, met uitzondering van de bewonerskaarten, PBM of abonnementen), groen (betalend van maandag 9u tot 12u en van 14u tot 17u, met uitzondering van tickets 15 min gratis en bewonerskaarten, PBM of abonnementen) en roze (voorbehouden voor bewoners). Het gebied van het DWC komt precies overeen met het gebied van de zone 'Esseghem', een volledig blauwe zone (inclusief binnen de Esseghem site van de Jetse Haard). Sinds de regionalisering van het parkeerbeheer op 1 januari 2018 werden er lichte wijzigingen doorgevoerd in de parkeerzones (zonder impact op de perimeter). Ook de prijs van de kaarten en abonnementen werd verhoogd om het autogebruik te verminderen. Ook voor auto's langer dan 4.90m werd het tarief verhoogd. In de loop van 2018 zal de situatie nog verbeteren als de afbakeningen worden aangepast. In Jette zal de eigenaar van een kaart of abonnement ook kunnen parkeren in de zones in de buurt van de zijne (de totale oppervlakte bedraagt +/- 150ha).



1.



2.



3.



4.



5.

1&2. JULES LAHAYESTRAAT / 3. PARKEERPLAATSEN 45° - DAPPERHEIDSSTRAAT
4. ONDERGRONDSE PARKING JETSE HAARD / 5. JETSE HAARD - ILLEGALE PARKING
bron: fotografieën ARTER ©

09.4 STROMEN ACTIEVE MIDDELEN

Brussel Mobiliteit heeft via het voetgangersplan en het fietsplan, afkomstig van het Plan Iris 2 als ambitie de verplaatsingen met milieuvriendelijke middelen met 20% te verhogen tegen 2018-2020. Het Plan Iris 2 benadrukt met name de noodzaak om meer rekening te houden met voetgangers en personen met een beperkte mobiliteit bij de inrichting (bekleding, verlichting, oversteekplaatsen, ...), en bij de aanleg van Gewestelijke Fietsroutes. Aangezien de wagen regelmatig wordt gebruikt in het gebied, wil het Wijkcontract Magritte onder meer de valorisatie, prioriteit en beveiliging van milieuvriendelijke vervoermiddelen (fietsers en voetgangers).

09.4.1 Voetgangers

Tijdens diagnosewandelingen in de wijk en via de verschillende workshops die werden gehouden met de bewoners, kwam het gebrek aan het licht van comfortabele, beveiligde voetgangersverbindingen en -ruimtes. Eenvoudig gezegd, terwijl de wegen en voetpaden in het Zuiden van het gebied meestal comfortabele breedtes en weinig beschadigingen vertonen (zie details in het hoofdstuk Leefomgeving), zijn de inrichtingen van de as Lahaye en het Noordelijke deel van het gebied van minder kwaliteit, met uitzondering van de kleine Esseghestraat, die onlangs werd ingericht tot gedeelte ruimte.

Van een geheel aan historische impasses blijft er tegenwoordig enkel een smalle voetgangerspassage over die de Jules Lahayestraat (ter hoogte van 88) verbindt met de moestuinpercelen van de kleine Esseghestraat, langs kleine privéwoningen. Dit geheel, passage en kleine Esseghestraat, draagt bij aan het geprezen dorpskarakter van dit deel van het gebied.

In een gebied waar de Oost-West verbindingssassen al conflicten geven, lijken de Noord-Zuid voetgangersverbindingen belangrijk voor de gebruikers en de as Esseghe (straat en kleine straat) is de wervelkolom ervan, in het bijzonder voor alle doelgroepen van de 4 scholen van het gebied.

Meer uitvoerig werden de volgende probleemsituaties voor voetgangers genoemd (buiten de kleinere problemen of beschadigingen reeds vermeld in het hoofdstuk Leefomgeving):

Secretinlaan	Smalle voetpaden en beschadigd door boomwortels (kant Begraafplaats van Jette)
De Smet de Naeyerlaan	Wild oversteken buiten de voetgangerspassages via de tramsite
Lahayestraat	Smalle voetpaden - Moeilijk samengaan met de andere stromen - Gevoel van onveiligheid Overdreven snelheid - Weinig talrijke en gevaarlijke oversteekplaatsen - Onaangepaste signalisatie Dubbele rij dwars op de voetpaden - Kruispunt met de laan is niet goed beveiligd
Esseghestraat (JH)	Organisatie van de site van het type alles-voor-de-wagen - Afwezigheid van grote voetgangerssassen Tal van randen en niveauverschillen - Zwakke verbindingen met het gebied Wild parkeren op de voetgangersruimtes - Tal van spontane wegen
Esseghestraat	Aanzienlijke voetgangersstromen bij de begin/einduren van de scholen - Smalle voetpaden
Kleine Esseghestraat	Gedeelte ruimte die in werkelijkheid inhoudt dat men toch moet wijken voor de voertuigen Wagens die de parkeerterruimte 's avonds inpalmen (minder ruimte voor de voetgangers)
Dapperheidsstraat	Dwars parkeren en tot op de voetpaden (minder ruimte voor de voetgangers)
Woestelaan	Smalle voetpaden door passage van fietspaden op voetpaden
Rondpunt Pannenhuis	Weinig plaats voor de voetgangers gezien het geasfalteerde wegdek - talrijke beschadigingen
Leopold I-straat	Smalle voetpaden - Aanzienlijke voetgangersstromen bij de begin/einduren van de scholen



INGANG VAN DE IMPASSE - JULES LAHAYESTRAAT
bron: fotografie ARTER ©

De aanwezigheid van vier scholen en het openbaar vervoeraanbod in de directe omgeving van het gebied zijn twee elementen die in aanmerking moeten worden genomen in deze diagnose.

Elke dag van de week nemen tientallen scholieren de Esseghem - Dansette - Verzetstraat - Rechtschapenheidsstraat om naar de haltes van het openbaar vervoer te gaan in de Lahayestraat (rondpunt van de Begraafplaats inbegrepen) en de Leopold I-straat of om de gebouwen van de Jetse Haard op de Esseghem site te bereiken.

De voetgangersstromen worden dus te groot voor de afmetingen van de voetpaden en van de kleine wachtruimte tegenover de uitgang van de school Jacques Brel, Esseghemstraat. Verderop worden de voetgangers opeengepakt rond de haltes van het openbaar vervoer op de slecht beveiligde voetpaden van de Lahaye-as.

In het Zuiden van het gebied wordt hetzelfde fenomeen beschreven voor de Leopold I-straat, plus afwezigheid van beschutte ruimte aan de bushaltes (o.a. hondensite). De leerlingen van de scholen Sint-Pieterscollege en Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes vormen aanzienlijke voetgangersstromen en nemen de Leopold I-straat om het openbaar vervoer te bereiken. De voetpaden van de Leopold I-straat zijn niet beveiligd, noch in een goede staat en de automobilisten rijden er hard in afwezigheid van vertraagssystemen.

In die zin wijzen de bewoners op een ruimte aan het kruispunt van de Leopold I-straat en de Rechtschapenheidsstraat, tegenwoordig met de hondensite. Die zou omgevormd kunnen worden tot een vluchtruimte voor de voetgangers die op de bus wachten, tot 'pocket-park' en ontmoetingsruimte voor de ouders die hun kinderen opwachten aan de schoolpoort. We herinneren eraan dat voor deze ruimte jammer genoeg een stedenbouwkundige vergunning werd aangevraagd door een privépersoon voor de bouw van een klein hoekwoninggebouw.

De beveiliging van verplaatsingen voor school moet in elk geval een specifieke aandacht krijgen in dit DWC, via de geplande herinrichtingen van de openbare ruimtes.

09.4.2 Fietsen

De grote assen in het Westen van het gebied, de Woestelaan en De Smet de Naeyerlaan, vormen de GFR (Gewestelijke Fietsroutes) van het gebied. De radiale GFR 12, Woestelaan, verbindt het stadscentrum met het plateau van de Heizel, via een vrij heuvelachtig traject dat langs de site van het Brugman ziekenhuis loopt. De GFR C, op de De Smet de Naeyerlaan, is één van de grote GFR van de hoofdstad die een doorlopende ringweg in de tweede rand vormt. Verderop loopt een derde GFR, de zogenaamde 'Paleizenroute', langs de Bockstaellaan die het Pentagon (ter hoogte van het Justitiepaleis) verbindt met het plateau van de Heizel. Hoewel er veel wagens rijden, zijn deze brede assen comfortabel voor de fietsers en geven ze geen probleem in het gebied van het DWC, op de mix fietsers-voetgangers op de fietspaden van de Woestelaan na.

Op gemeentelijk niveau heeft Jette een netwerk van fietsroutes ontwikkeld die, naast de bovengenoemde grote wegen, meerdere wegen van het gebied nemen: de as Dansette - Verzet - Rechtschapenheid, de Augustijnernonnenstraat en de as Loossens - Esseghem (straat en kleine straat).

We hebben het gebied verschillende maanden met de fiets verkend naar aanleiding van deze diagnose en het minst wat men kan zeggen is, dat het niet het meest comfortabele is voor dit verplaatsingsmiddel. Buiten de GFR worden de Noord-Zuid verplaatsingen vanuit het dal van de vallei naar de kam bemoeilijkt door de typische topografie van het gebied. Ze worden versneld (en dus is er meer snelheidscontrole nodig) vanuit de Leopold I-straat naar de spoorweg. Ter informatie, de Gemeente Jette kent een premie toe van 15% (plafond op 150 euro) bij de aankoop van een elektrische fiets om het gebruik ervan te promoten. Hoewel de brede doorgangen ten Zuiden van de as Lahaye een positieve factor zijn, kunnen verplaatsingen met de fiets tegen de richting van voertuigen in een bron van problemen zijn. Vooral in de Esseghemstraat (ter hoogte van de scholen) waar de kruising smaller is en vaak gehinderd wordt door de vele voertuigen die kinderen brengen of afhalen, zonder op de fietsers te letten. De as Esseghem - kleine Esseghemstraat is nochtans één van de wervelkolommen voor verplaatsingen van voetgangers en fietsers, aangezien ze een continuïteit van het Noorden tot het Zuiden van het gebied betekent en verschillende belangrijke punten verbindt. Ten Noorden van de

as Lahaye zijn de fietsverplaatsingen dus beperkt tot de site van de Jetse Haard (maar beperkt tot het interne netwerk en omsloten door asfaltwegen) alsook tot de kleine Essegemstraat, met reliëfstenen die niet comfortabel zijn voor de fietsers, ook al draagt deze bekleding bij aan het dorpskarakter van het straatje.

Wat de Oost-West verplaatsingen betreft, buiten het traject Dansette - Verzet - Jacobs Fontaine, is de toestand echt problematisch. De Jules Lahayestraat combineert op minder dan 10m breedte een rijweg in twee richtingen, tramsporen en smalle voetpaden; daarbij komt het fietsverkeer, dat verplicht is tussen de tramrails te rijden (gevaarfactor). De smalle doorgang van de straat beperkt automobilisten om fietsers voorbij te steken; ze houden zich niet in om een zekere druk uit te oefenen, temeer als er een tram bij betrokken is. De as wordt dus gemeden door fietsers (ondanks het verbindingspotentieel, bovendien vlak, tussen Jette en Laken), of het fietsverkeer wordt er verdrongen naar de voetpaden. In de Leopold I-sstraat zijn de fietsers meer beveiligd op de weg, maar ze krijgen toch te maken met overdreven snelheden van gemotoriseerde gebruikers en een moeilijk samengaan met de bussen, die verplicht zijn om te dicht bij de voetpaden te rijden en zo soms de doorgang van fietsers beperken.

Op het vlak van fietsvoorzieningen zijn de fietsbogen (van het type omgekeerde U) eerder goed aanwezig op het gebied en specifiek in de buurt van school-, gezondheids- en culturele voorzieningen, hoewel soms verzadigd aan het GC Essegem bij grote evenementen.

Des boxes à vélos ont également été implantés récemment (voir carte), bien que leur capacité réduite (5 vélos) en regard de leur occupation au sol fasse l'objet de certaines critiques.

Onlangs werden er ook fietsboxen geplaatst (zie kaart), hoewel hun beperkte capaciteit (5 fietsen) ten opzichte van de plaats die ze innemen, kritiek krijgt. Aandacht voor gedeelde fietsstallingen, met name voor de toekomstige, geplande voorzieningen, wordt vaak genoemd als denkpiste voor het DWC.

1. WANDELINGEN / 2. FIETSBOX JULES LAHAYESTRAAT / 3. FIETSENREKKEN - School Jacques Brel / 4. JULES LAHAYESTRAAT - fietsers op de voetpaden
bron: fotografieren ARTER ©





Deze vaststelling geldt ook voor de Essegem site van de Jetse Haard, waarvan de fietslokale ongeschikt en klein zijn, en waar fietsstallingen in de openbare ruimtes ontbreken. Er zijn geen voorzieningen voor kleine fietsherstellingen voor het gebied, maar er is een publiekskit van pompen, sleutels,... toegankelijk aan de ingang van het GC Essegem, en buiten het gebied voor de gemeentebibliotheek Kardinaal Mercierplein of voor de administratieve gebouwen van de Gemeente (Theodor en Wemmel).

Er is ook geen enkele fietsmaker aanwezig in het gebied, maar de vereniging CyclOne A (begeleid wielertoerisme voor slechtzienden en blinden) is gevestigd in 'de oude bunker' van de school Jacques Brel.

Tot slot noteren we de aanwezigheid van twee Villo-stations: één op het einde van de Amélie Gomandstraat (GC Essegem) en één ter hoogte van de hoofdingang van de Begraafplaats van Jette, langs de De Smet De Naeyerlaan. In de loop van 2017 kwamen er andere systemen van gedeelde fietsen op, zoals Billy Bike, Blue Bike, O Bike en Gobee Bike; de parkeerreglementering ervan moet nog worden verijnd, maar ze worden blijkbaar nog niet echt gebruikt in het gebied.

Ter herinnering, het gewestelijk project Fiets-GEN bestaat meer specifiek uit een netwerk van fiets-wandelverbindingen, vooral langs spoorwegen en grote verkeersassen. Het gebied is prioritair voor de oprichting van dit netwerk, door het potentieel van braakliggende terreinen achteraan de gebouwen van de Jetse Haard. Ze zijn groot genoeg om plaats te bieden aan deze infrastructuur, die het Station van Jette kan verbinden met het hele netwerk van openbare parken in het Westen, met het park L28 en de site van Tour & Taxis in het Zuiden via het Bockstaelplein en met het kanaal en het Koninklijk Domein in het Oosten via projecten voor fiets-voetgangersverbindingen en groene ruimtes van het DWC Bockstael (o.a. omgeving van het vroegere Station van Laken).

Deze nieuwe as voor milieuvriendelijke mobiliteit zou een meevaller zijn voor het gebied, een veel comfortabeler, direct en beveiligd alternatief dan de Oost-West assen Lahaye en Leopold I.

09.4.3 PBM

De binnenwegen van het gebied vormen in het algemeen geen grote hindernissen voor verplaatsingen van PBM, op delen van voetpaden en beschadigde wegen en te hoge borduren (vermeld in het hoofdstuk Leefomgeving).

Merk ook op dat de Noord-Zuid assen die de Leopold I-sstraat en de Lahayestraat verbinden, sterke lengtehellingsen vormen die het moeilijker kunnen maken voor personen met een beperkte mobiliteit, met de behoeften om meer rustzones te voorzien.

De Oost-West assen zijn beduidend minder bruikbaar, buiten de as Dansette - Verzet - Jacobs Fontaine. De as Lahaye, bijvoorbeeld, heeft te hoge stoepranden om de straat gemakkelijk te kunnen oversteken, nog bemoeilijkt en door een gebrek aan voetgangerspassage langs de weg. De enige plaatsen waar dit kan, zijn bijgevolg de stoepranden aangelegd voor de parkinghellingen, met als gevolg een heel gevaarlijke oversteek langs deze as. Daarbij komen de tramrails en de loszittende stenen, die de verplaatsingen nog gevaarlijker maken.

De Leopold I-sstraat heeft ook slecht aangepaste voetpaden voor verplaatsingen van PBM: ze zijn vervormd, smal (kant Magnolia) en veel tegels zitten los.

De omgeving van de Jetse Haard tot slot heeft bijna geen aangepaste voorzieningen voor PBM. De bekledingen zijn op tal van plaatsen beschadigd door de wagendruk en het gebrek aan onderhoud voor de wegen tussen de parkeerzones.

De globale toegankelijkheid van de Essegem site voor PBM moet worden herzien, evenals de toegang voor PBM tot de voorzieningen van de volledige perimeter (zwarte deuren, trappen aan de ingang, ...).

1. KLEINE ESSEGHEMSTRAAT / 2. GROTE HELLING ESSEGHEMSTRAAT /
3. LEOPOLD I-STRAAT / 4. JULES LAHAYESTRAAT

bron: photographie ARTER ©



1.



2.



3.



4.

09.5 OPENBAAR VERVOER

Eén van de echte troeven van het gebied is het feit dat er heel goede verbindingen zijn met het openbaar vervoer. De bewoners bevestigen trouwens dat ze in het algemeen heel tevreden zijn over het beschikbare vervoeraanbod (grote meerderheid van de respondenten in de onderzoeken) en uit het specifieke werk met de jongeren en bejaarden blijkt dat het soms hun enige mogelijkheid van verplaatsingen met een voertuig is. Vandaar één van de paradoxale aspecten van het gebied: terugkerende kritiek aan het adres van de Mivb en haar infrastructuurprojecten en tegelijkertijd lof over het netwerk en de talrijke verplaatsingsmogelijkheden.

Het Tramnetwerk van de Mivb omvat op het gebied niet minder dan 4 lijnen; ze kruisen elkaar allemaal ter hoogte van de halte Begraafplaats van Jette en gaan in alle hoofdrichtingen vanuit het gebied:

TRAMNETWERK

Lijn 19 De Wand <> Groot-Bijgaarden
Via Secrétin - Ontmijners - Lahaye - De Smet de Naeyer

Lijn 51 Stade <> Globe <> Van Haelen
Via Woeste - De Smet de Naeyer

Lijn 62 Begraafplaats van Jette <> Eurocontrol
Via Lahaye - Steyls

Lijn 93 Stadion <> Legrand
Via Lahaye - De Smet de Naeyer

De problematiek van akoestische en trilhinder door het verkeer van de trams T2000 op de as werd al besproken in deze diagnose. We herinneren eraan dat de Mivb binnenkort (eindelijk) zal overgaan tot de vernieuwing van de rails en vooral tot de plaatsing van een anti-trilsysteem: een echte opportuniteit voor het DWC om deze interventies te combineren met een meer algemene reorganisatie van de Lahayestraat, met integratie van een renovatievisie van de aanplantingen, de verlichting, bekledingen, beveiliging van de milieuvriendelijke vervoermiddelen, oversteken, signalisatie,

meubilair, street art,... dat allemaal via een collectief participatieproces van de betrokken gebruikers.



TRAM JULES LAHAYESTRAAT
bron: fotografie ÁRTER ©



TRAM DE SMET DE NAEYERLAAN
bron: fotografie ÁRTER ©

HET ONDERWERP

Het Busnetwerk van de Mivb omvat, op zijn beurt, 3 lijnen die aan de rand van het gebied rijden:

BUSNETWERK

Lijn 49 Bockstael <> Zuidstation
Via Leopold I

Lijn 53 Dielegem <> UZ Brussel <> Militair Hospitaal
Via Secrétin - Ontmijners - Lahaye - De Smet de Naeyer

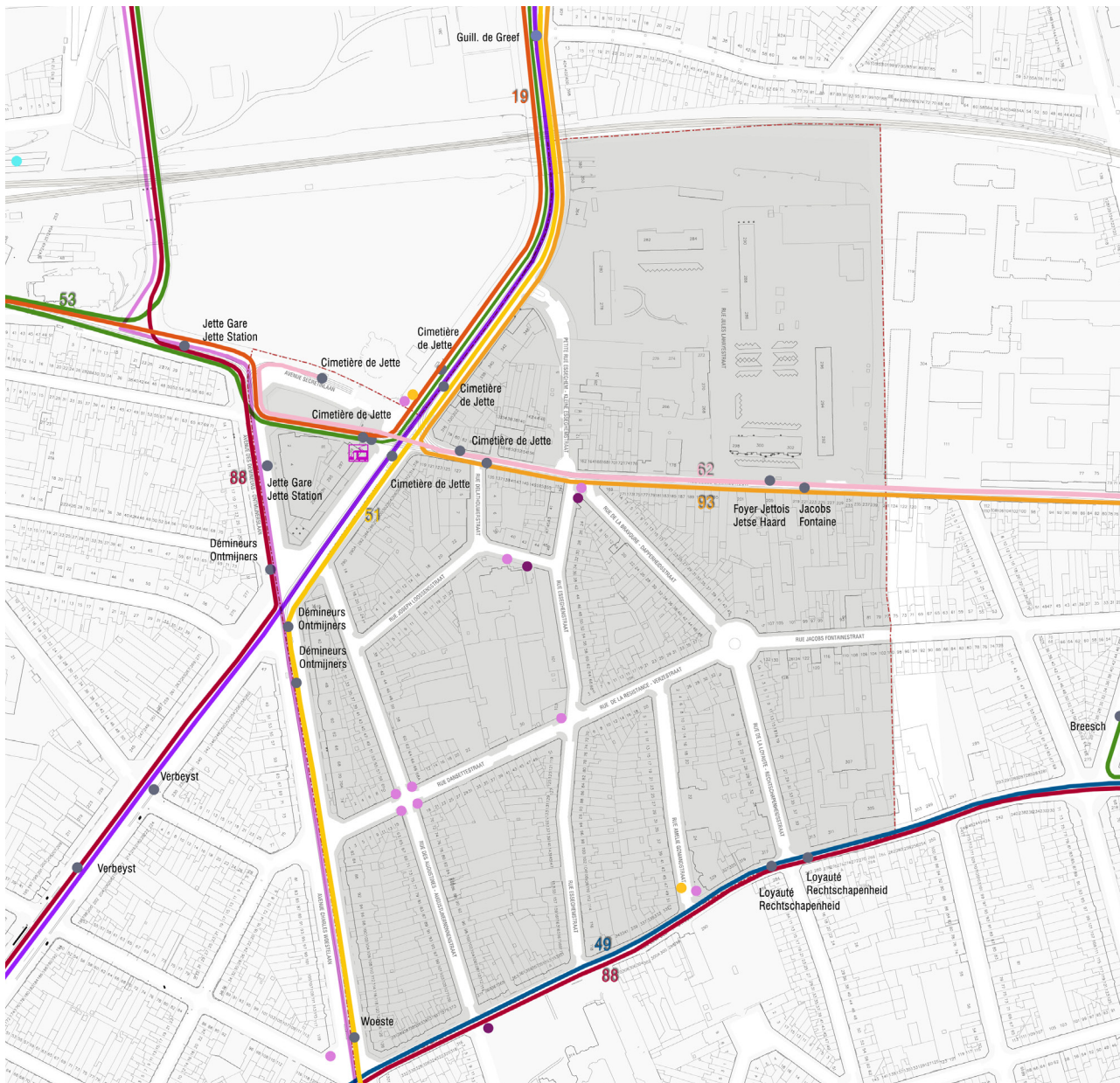
Lijn 88 Heizel <> De Brouckère
Via Secrétin - Ontmijners - De Smet de Naeyer - Leopold I

Zoals besproken in het hoofdstuk over stadsvernieuwingsacties en in het wettelijk kader, moet de as Leopold I een ringweg voor de bus vormen, tussen Anderlecht en het Koninklijk Domein, met meer bussen en een algemene inzet van gelede bussen. Deze vaststelling vraagt een coherente denkpiste voor de Leopold I as, aangezien het samengaan van de verschillende gebruikers al delicaat is.

Voor een klein gebied zoals dat van het DWC Magritte, betekent de omvang van het tram- en busnetwerk dus een echt voordeel.

Het aantal lijnen en knooppunten is echter niet het meest leesbare voor het netwerk. De motivering -slechts voor een deel- voor de Mivb om de haltes aan de Begraafplaats van Jette volledig te reorganiseren en een super-terminus op te richten op de De Smet de Naeyerlaan (zie vorige hoofdstukken).

De stations van Jette en Bockstael, hoewel gevestigd buiten het gebied, zijn allebei dichtbij en bieden ook een doeltreffend verplaatsingsmiddel per trein, die de rand of de stations van het centrum (Noord-Centraal-Zuid) en van de Europese wijk (Schumann-Luxemburg-Etterbeek) verbindt.





09.6 TAXI'S, COLLECTO, CAR-SHARING EN ANDERE

De taxistations zijn gevestigd aan de grens van het gebied, aan het Kardinaal Mercierplein en Bockstaelplein maar ook op de grote assen Woeste en De Smet de Naeyer kan men niet zelden een taxi doen stoppen. Voor de haltes Collecto zijn er twee stations op het gebied: het kruispunt Woeste - Leopold I en de Begraafplaats van Jette. Op het vlak van carsharing is het aanbod van het gebied (en in het algemeen in Jette) nog niet goed ontwikkeld; het gebied telt maar enkele, meer afgelegen parkeerplaatsen: Zen Car voor het GC Essegem, Cambio Station van Jette, Kerk Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes en Bockstaelplein. De gemeente beoogt op middellange termijn ook Cambio-plaatsen aan de Dapperheidsstraat. De systemen zonder vast station (DriveNow, Zipcar, Scooty,...) zijn minder bindend maar het gebruik ervan in het gebied blijft een uitzondering. Temeer omdat sommige leveranciers zelfs niet operationeel zijn in het gebied (o.a. Zipcar).



PLAATSEN CAMBIO - Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes
bron: fotografie ÁRTER ©

09.7 PARTICIPATIE-INPUT

De debatten rond de mobiliteit van het gebied, ter gelegenheid van het participatieproces, hebben getoond hoe de toestand en de mentaliteit volop aan het veranderen zijn, in het licht van een organisatie van het grondgebied die ook sterk evolueert.

De mobiliteit bleef lange tijd stabiel wat het gebied betreft, maar ze is onlangs veranderd door tal van reglementeringen en inrichtingen die de studiezone rechtstreeks hebben beïnvloed (reorganisatie van het mobiliteitsplan van de wijk, opname in de blauwe zone, herinrichting van de Woestelaan en van de gemeentewegen Loossens - Delathouwer - Kleine Essegemstraat of de verbredingen van de voetpaden in de Dansettestraat). Maar er zijn vooral veel projecten op de 'rails' waaronder het project Begraafplaats van Jette (o.a. herinrichting van de De Smet de Naeyerlaan en van het Ontmijnerssquare), de herinrichting van het rondpunt Pannenhuis en de geplande herstelling van de as Lahaye (op korte termijn) en van de as Leopold I (op middellange termijn).

De ontwikkeling van het project Hippodroom is ook een belangrijke factor voor de mobiliteit, die zonder alternatief verkeersplan de druk op de Lahaye-Steys als zal vergroten.

De projecten betreffende het openbaar vervoernetwerk zorgen voor hun portie vrees bij een deel van de bevolking van het gebied, met name wat betreft de terminus voorzien op de De Smet de Naeyerlaan, net als hun portie vreugde over de interventies die geacht worden de akoestische en trilhinder op de as Lahaye sterk te verminderen.

Relatief weinig gebruikers hebben het over de problemen waaraan het gebied zich mag verwachten tijdens de werkzaamheden, die meerdere, drukke lijnen van het openbaar vervoer maandenlang zullen verlammen.

In een gemeentelijke context die al neigt naar een verzadiging van grote werkzaamheden en files op de grote assen, met name door de immense werken van tram 9, zal de overlapping van interventieplanningen cruciaal zijn om een minimum aan verplaatsingscomfort te bewaren in de volgende jaren. We hopen echter dat de mobiliteit van het gebied en de gemeente er beduidend beter zal van worden.



Une tendance générale du diagnostic participatif montre le désir de diminuer la pression sur les axes problématiques (surtout est-ouest) ou d'offrir des alternatives de mobilité douce pour soulager ces mêmes axes.

Een algemene trend van de participatiediagnose toont de wens om de druk op de problematische (vooral oost-west) assen te verminderen en om alternatieve, milieuvriendelijke mobiliteit aan te bieden om die assen te ontlasten. In dat verband wordt de verandering van statuut genoemd: waarom moet een smalle as als de Jules Lahayestraat alleen de functie van collector van de wijk op zich nemen? Zou de kleine Essegemstraat gedeeltelijk voorbehouden kunnen worden voor voetgangers? Zou het project van het rondpunt Pannenhuis een deel van de Verzetstraat kunnen omvatten, te behandelen als gedeelde ruimte? Allemaal vragen die zullen toelaten een goede mobiliteitsstrategie te ontwikkelen voor het gebied (zie strategisch document).

Bij de alternatieven is de plaats voor milieuvriendelijke middelen primordiaal voor de gebruikers van het gebied. Ze willen deze verplaatsingen valoriseren, met een uitbreiding van het netwerk (unaniem beschouwd als te beperkt) en een beveiliging van de trajecten. Het is duidelijk dat de creatie van nieuwe fiets-voetgangersverbindingen in het gebied één van de eerste elementen zal zijn die bijdragen aan de ruimtelijke en zo aan de mentale en psychologische ontsluiting. Deze verbindingen, een steun voor de milieuvriendelijke mobiliteit, moeten rekening houden met het beheer van de verplaatsingen voor school in het gebied (zie paragraaf voetgangers).

Het kruis Lahaye - Essegem lijkt een sleutelrol te spelen in de concretisering van deze verbindingen, alsook de binnenterreinen van huizenblokken in het gebied (met name rond de links tussen de Essegem site van de Jetse Haard en het project Hippodroom, of ook nog via de schooltrajecten) en de braakliggende terreinen langs de spoorweg.

Om te streven naar een wijk met een modelmobiliteit zijn toegankelijkheid voor PBM, bevordering van de milieuvriendelijke mobiliteit en van collectieve systemen zoals carsharing en de studie van compenserende maatregelen bij een vermindering van de parkeergelegenheid, succesfactoren die moeten worden opgenomen in elk project; ze kunnen ook worden ondersteund door socio-economische en culturele acties.

HET ONDERWERP



KLEINE ESSEGHEMSTRAAT
bron: fotografie ARTER ©





SCHILDER // MENSEN

10
BEVOLKING

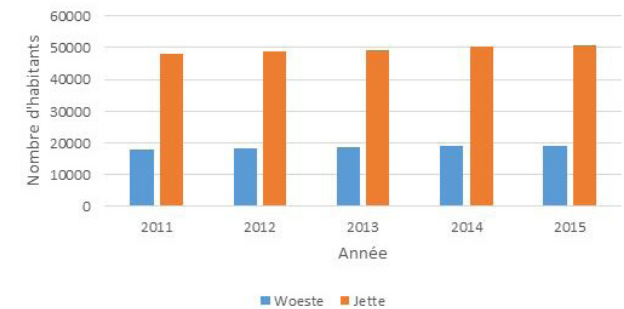
10 Bevolking

10.1 ALGEMEEN

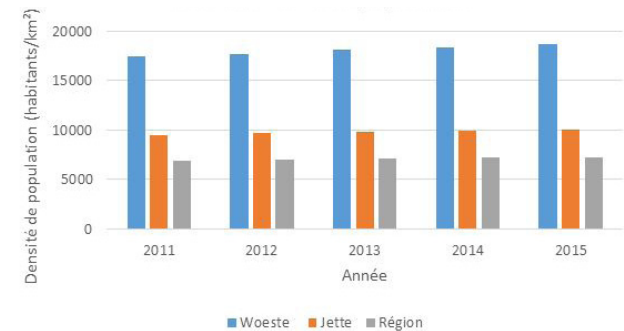
De bevolking van de gemeente Jette telt iets meer dan vijftigduizend inwoners (gegevens 2016: 51.204 inwoners, hetzij 4,32% van de totale bevolking van het Brussels gewest). Volgens de gegevens van de Monitoring (2015) telde de wijk Woeste in 2015, 19.198 inwoners, of iets meer dan een derde (36,4%) van de Jetse bevolking, op een oppervlakte van slechts 1,03 km² (of 20% van het gemeentelijk grondgebied).

Voor de statistische sector Essegem, die ter herinnering precies overeenkomt met het gebied van het DWC, melden de laatste beschikbare gegevens in 2011, 4.563 inwoners en in 2015, 4.840 inwoners.

In het geval dat de precieze gegevens ontbreken, zijn de percentages uitgedrukt in dit hoofdstuk van de diagnose gebaseerd op een geëxtrapoleerd aantal van 4.900 inwoners voor 2017 in het gebied.



GRAFIEK - Bevolking evolutie
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2015 ©



GRAFIEK - Bevolkingsdichtheid evolutie
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2015 ©



STREATFEST te GC ESSEGEM
bron: fotografie GC Essegem ©

10.2 RECENTE EVOLUTIE VAN DE BEVOLKING

De demografische evolutie vastgesteld van 2011 tot 2015 is hoger voor de wijk Woeste in vergelijking met die van de Gemeente, of een verhoging van respectievelijk 10% en 5,8%.

De verhouding bevolking - oppervlakte laat toe de cijfers van de bevolkingsdichtheid te verkrijgen van de wijk Woeste in 2015 (Monitoring); die bedraagt 18.367 inwoners/km², of bijna het driedubbele van de dichtheid in het BHG (7.281,92 inwoners/km²). Voor de statistische sector Essegheem bereikt de dichtheid zelfs 19.919,1 inwoners/km² (BISA, 2015).

Deze wijk behoort dus tot de 15% dichtst bevolkte wijken van het gewest.

Deze vaststelling heeft uiteraard te maken met de aanwezigheid in het gebied van de grote woningcomplexen van de site Essegem en van de site Delathouwer - Loossens van de Jetse Haard, vooral bestaande uit hoge en grote sociale woningtorens, al goed voor 1.2983 woningen.

Wat de verhouding mannen betreft (zie onderstaande tabel), stellen we vast dat die stabiel blijft op gewestelijk, gemeentelijk en lokaal wijkniveau. Het is echter interessant vast te stellen dat ze lager is op de niveaus van de Gemeente en van de wijk dan op gewestelijk niveau.

De gemeente Jette heeft dus een groter aandeel vrouwen dan op gewestelijk niveau, en dit vooral in het gebied van het DWC waarvoor de gegevens van de statistische sector een verhouding tonen van ongeveer 54% vrouwen en 46% mannen.

Rapport de masculinité	2011	2012	2013	2014	Moyenne
Jette	88,23	88,47	88,24	89,3	88,56
Woeste	88,58	87,9	87,52	88,15	88,04
Région	94,05	94,35	94,72	94,94	94,515

RAPPORT VAN DE MANNELIJKHEID
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2015 ©

10.3 STRUCTUUR PER LEEFTIJD

De gemiddelde leeftijd van de wijk Woeste bedraagt 36 jaar en 3 maanden (bij wijze van vergelijking: 38 jaar en 2 maanden te Jette en 37 jaar en 5 maanden in het BHG).

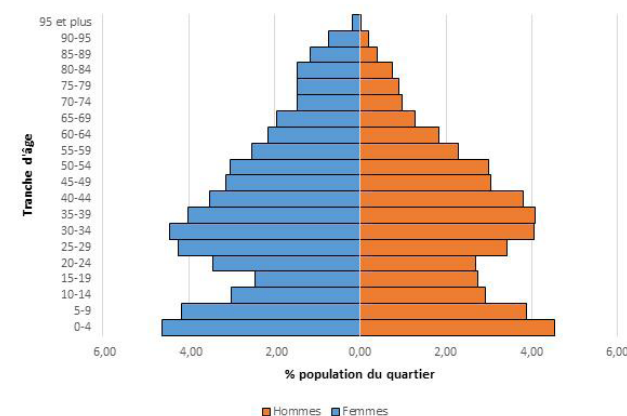
De verdeling van de bevolking naar leeftijd en geslacht wordt hierna gegeven in de leeftijds piramide.

De vergelijkende grafiek van de structuren per leeftijd werd verkregen door de verhouding te nemen tussen het aandeel van elke leeftijdscategorie van de wijk en het aandeel van de overeenkomstige leeftijdscategorieën van het gewest.

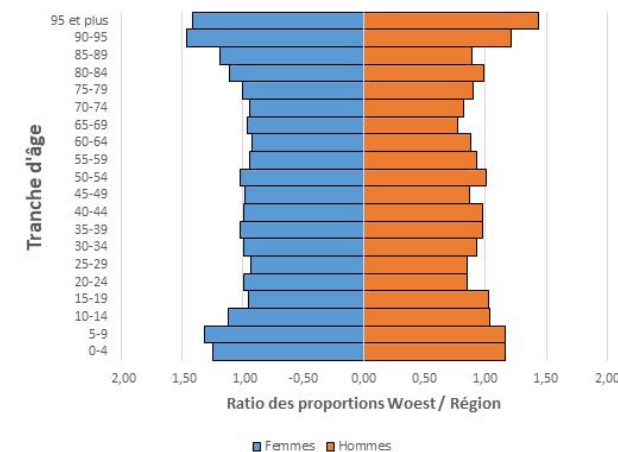
We stellen vast dat de wijk Woeste een aanzienlijk aandeel jongeren (minder dan 14 jaar) en senioren (ouder dan 80 jaar) heeft. Wat een hoge geboorte- en vergrijzingsgraad doet vermoeden. Dit weerspiegelt ook de sterke demografische stijging van de wijk, die reeds werd genoemd.

De bevolkingscategorieën op actieve leeftijd (18 - 65 jaar) zijn in de wijk in gelijke of lagere aandelen vertegenwoordigd dan die van het gewest.

Op een fijnere schaal van de statistische sector Essegheem moet worden benadrukt dat de leeftijdscategorieën van de jongeren nog meer vertegenwoordigd zijn dan voor de wijk Woeste. In dat verband vertegenwoordigen de jongeren onder de 15 jaar 25% (1/4) van de bevolking van het gebied. Telt men er de jongvolwassenen van 15 tot 20 jaar bij, dan krijgt men 30% van de totale bevolking. Verschillende factoren beïnvloeden deze resultaten, waaronder de aanwezigheid van 4 scholencentra (veel kinderen die er naar school gaan, wonen in de wijk) en vooral de aanwezigheid van de sociale woningen van de Jetse Haard waar al 408 kinderen jonger dan 18 jaar wonen (30% van het huurderspubliek) met de volgende verdeling: 72 kinderen van 0-5 jaar, 176 kinderen van 5-12 jaar en 160 kinderen van 12-17 jaar.



GRAFIEK - Structuur per leeftijd, wijk Woeste
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2014 ©



GRAPHIQUE - Vergelijking: structuur per leeftijd tussen wijk Woeste / Gewest
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2014 ©

10.4 GROOTTE EN TYPOLOGIE VAN DE GEZINNEN

De aanwezige gezinstypes in het gebied worden gegeven in de volgende figuur. Het meest vertegenwoordigde gezinstype is de alleenstaande van 30 jaar en ouder. De gemiddelde grootte van een gezin is 2.38 personen in de wijk Woeste en 2.13 personen in het BHG.

Het vergelijkende detail van de gezinstypes wordt hierna gegeven voor 2014 (in totaal 7.837 gezinnen voor de wijk Woeste) in de gegevenstabel.

We stellen vast dat het aandeel alleenstaanden jonger dan 30 jaar minder groot is dan in het BHG. De cijfers van de overige gezinstypes van de wijk zijn zoals in het gewest.

Let op het grote aandeel éénooudergezinnen (1.068 gezinnen), waarbij het gezinshoofd in 89% van de gevallen een vrouw is.

Territoire	Part des isolés de moins de 30 ans dans le total des ménages privés (%)	Part des isolés de 30 ans et plus dans le total des ménages privés (%)	Part des isolés de 65 ans et plus dans le total des ménages privés (%)	Part des couples avec enfants dans le total des ménages privés (%)	Part des couples sans enfants dans le total des ménages privés (%)	Part des ménages monoparentaux dans le total des ménages privés (%)
Woeste	4,13	34,78	12,56	28,8	15,2	13,64
Moyenne régionale	8,27	38,48	11,64	23,4	15,33	11,45

GEZINSTYPES

bron: Wijkmonitoring - gegevens 2013 ©

10.5 INKOMENS VAN DE BEVOLKING

De mediane inkomens van de bevolking voor 2013 worden vermeld in de onderstaande tabel.

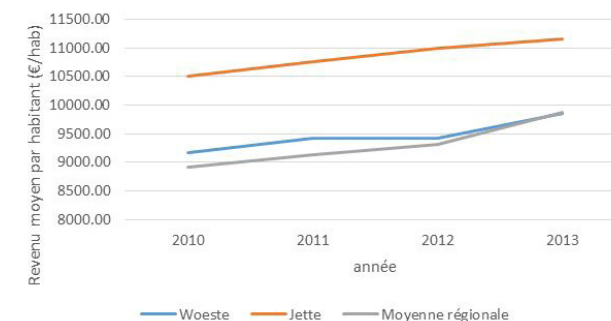
We kunnen vaststellen dat het jaarlijkse mediane inkomen in 2013, per inwoner van het gebied in 2013 (9822,99 €) heel dicht bij dat van het BHG lag (9533,42 €) maar bij een vergelijking zien we dat het jaarlijkse mediane inkomen hoger is voor het gemeentelijk niveau (11153,67 €). Dit verschil bevestigt dat de wijk een beduidend armere wijk is binnen de gemeente Jette.

Wat de evolutie van dit gemiddelde inkomen per inwoner betreft, stellen we een geringere stijging vast van de wijk Woeste (+ 7%) dan op gewestelijk niveau (+ 10%).

Territoire	Revenu médian des déclarations (€)	Nombre d'habitants pour 100 déclarations (%)	Revenu médian par habitant (€)
Woeste	18925	192,66	9822,99
Jette	20457	183,41	11153,67
Moyenne régionale	18941	198,68	9533,42

MEDIANE INKOMENS

bron: Wijkmonitoring - gegevens 2013 ©



EVOLUTIE VAN DE GEMIDDELDE INKOMEN PER INWONER

bron: Wijkmonitoring - gegevens 2013 ©

Volgens het BISA was de nationale migratiestroom (van Belgische gemeente naar Belgische gemeente) in Jette negatief in 2016 (-85 inwoners). De internationale migratiestroom (tussen de gemeente en het buitenland) in Jette was echter positief voor datzelfde jaar 2016 (+275 inwoners).

Er zijn geen nadere gegevens voor het gebied beschikbaar.

Migrations internes			Migrations internationales		
Entrées	Sorties	Solde	Immigration	Émigration	Solde
4239	4324	-85	1096	821	275

NATIONALE EN INTERNATIONALE MIGRATIESTROMEN
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2013 ©

10.6 NATIONALITEIT

In vergelijking met de gemiddelden van het BHG is het aandeel buitenlanders in de wijk algemeen lager. Alleen de aandelen van buitenlanders afkomstig uit (1) nieuwe lidstaten van de E.U, (2) de rest van Europa (buiten EU28) en (3) andere landen dan die vermeld in de tabel zijn hoger voor de wijk.

Merk op dat slechts 0,14% van de bevolking van de wijk uit OESO-landen komt (buiten Europa, Turkije en Latijns-Amerika) vergeleken met 0,72% wat het gewestelijke gemiddelde betreft. Die laatste categorie omvat ook personen die in Brussel wonen in het kader van hun internationale functie en een sterk economisch kapitaal hebben. We kunnen hier vaststellen dat dit publiek niet zo vertegenwoordigd is in de wijk Woeste.

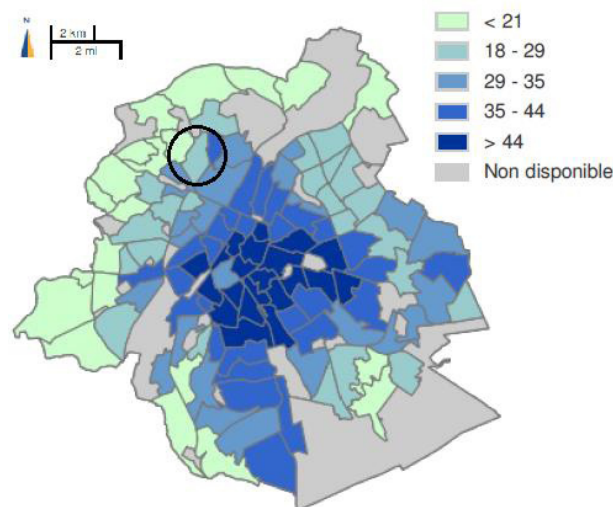
Op een fijnere schaal van de statistische sector bedraagt het aandeel buitenlanders in de totale bevolking van het gebied 18,4% (in een verhouding van 52% vrouwen op 48% mannen).

Bij de bevolkingsgroepen van buitenlandse nationaliteit die in de gemeente Jette wonen, zijn de Roemenen het meest vertegenwoordigd in 2015, gevolgd door Marokkanen, Polen en Fransen. Door de toetreding tot de EU van Polen (in 2005) en Roemenië (in 2007) en recente immigraties, is het aantal Roemeense en Poolse burgers sterk gestegen van 2005 tot 2015.

De gemeente heeft trouwens een sterkere stijging van haar buitenlandse, met name Marokkaanse, bevolking gekend van 2005 tot 2015 dan het Gewest (+ 80% tegenover + 50%).

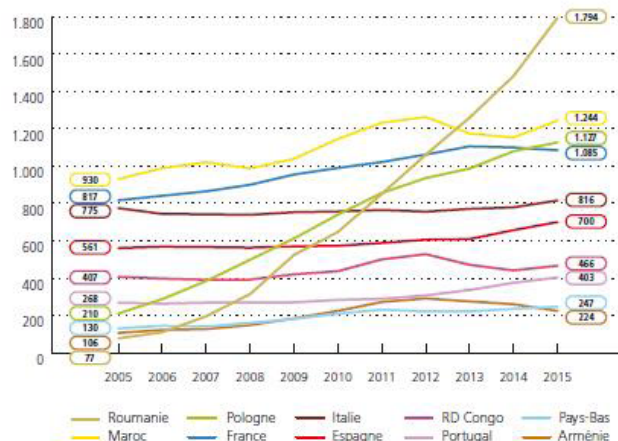
Territoire	Part de l'Europe des 15 (hors Belgique) (%)	nouveaux états membres de l'U.E. (entrées 2004-2007- (%)	Part du reste de l'Europe (hors UE28) (%)	pays OCDE (hors Europe, Turquie et Amérique Latine) (%)	Part de l'Afrique du Nord (%)	Part de la Turquie (%)	Part de l'Amérique latine (%)	Part de l'Afrique subsaharienne (%)	Part des autres pays (%)	Part des étrangers dans la population totale (%)	Part des Français (%)
Woeste	7,37	7,02	1,17	0,14	3,44	0,39	0,43	1,89	2,01	23,86	2,08
Moyenne régionale	15,43	6,42	0,98	0,72	3,73	0,77	0,87	2,34	1,88	33,12	5,04

RÉPARTITION DES NATIONALITÉS DANS LE QUARTIER
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2014 ©



AANDEEL BUITENLANDERS

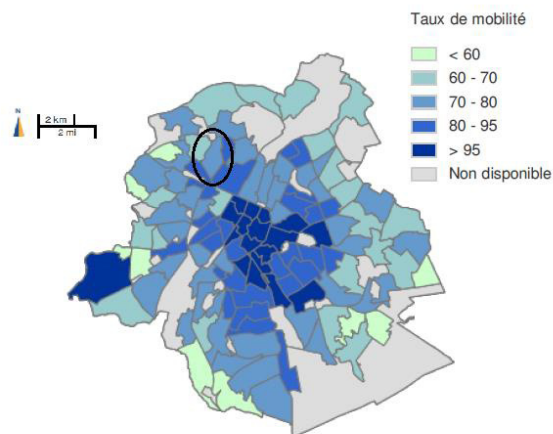
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2014 ©



EVOLUTIE VAN DE BUITENLANDSE NATIONALITEITEN - Jette, 2005-2015

bron: BISA, SPF Economie - Statistics Belgium ©

10.8 DEMOGRAFISCHE PREVISIES



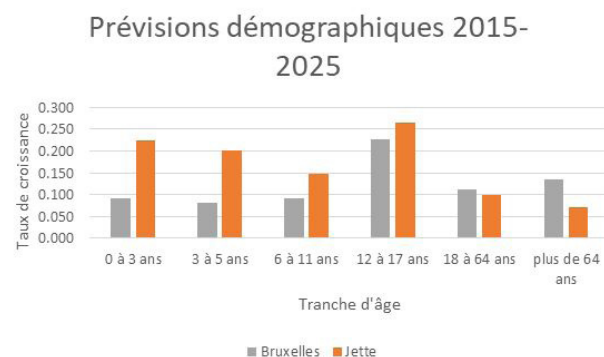
BEVOLKINGSWISSELINGEN PERCENTAGE TUSSEN 2001 EN 2006
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2014 ©

De previsies qua demografische stijging van 2015 tot 2025 zijn bijna gelijk voor het Gewest (11,8%) en de gemeente Jette (11,9%). De gemeente Jette behoort echter tot de gemeenten met de hoogste previsies qua demografische stijging van het Gewest, op de derde plaats, na Evere en Koekelberg.

Zoals de grafiek hieronder toont, zijn de leeftijdscategorieën met de hoogste voorziene demografische groei, de jongeren van 12 tot 17 jaar, zowel op gewestelijk als op gemeentelijk niveau.

Algemeen zal deze stijging, in vergelijking met het Gewest, zich vooral manifesteren in de leeftijdscategorieën onder de 18 jaar. De bevolking van de gemeente Jette zou dus meer moeten verjongen dan de gewestelijke bevolking. Deze vaststelling is nog meer opvallend als men weet dat er al een groot aandeel jongeren aanwezig is in het gebied.

Zoals we kunnen zien op de onderstaande figuur, was het mobiliteitspercentage 71.62% van 2001 tot 2006. De intensiteit van de bevolkingswisselingen bevindt zich tussen het gewestelijke gemiddelde en de mediaan van de wijken (64,19% en 76,09% respectievelijk).



PREVISIES VAN DEMOGRAFISCHE EVOLUTIE 2015-2025
bron: BISA & SPF Economie - Statistics Belgium, gegevens 2015©

Commune	Projection du taux de croissance 2015-2025 (%)
Evere	16,9
Koekelberg	13,1
Jette	11,9
Brussel	11,8
Sint-Agatha-Berchem	11,0
Anderlecht	9,9
Ganshoren	9,4
Sint-Jans-Molenbeek	8,3
Etterbeek	7,3
Schaarbeek	6,8
Vorst	5,9
Elsene	5,8
Sint-Gillis	5,8
Oudergem	4,7
Sint-Joost-ten-Node	3,8
Sint-Pieters-Woluwe	2,2
Ukkel	2,2
Sint-Lambrechts-Woluwe	1,7
Watermaal-Bosvoorde	-1,8

PREVISIE VAN DEMOGRAFISCHE EVOLUTIE PER GEMEENTE
bron: BFP, SPF Economie - Statistics Belgium & BISA – gegevens 2016 ©



10.9 BESLUIT EN PARTICIPATIE-INPUT

Het bestudeerde gebied wordt gekenmerkt door een bijzonder hoge bevolkingsdichtheid ten opzichte van het gewestelijke gemiddelde met een sterke evolutie van de bevolking de laatste jaren (van 2011 tot 2014). De demografische previsions gaan in die richting en voorzien een verjonging van de Jetse bevolking in de volgende 8 jaren. Deze sterke bevolkingsdichtheid wordt door de bewoners van het gebied opgemerkt en sommigen vrezen de voorziene extra toestroom van nieuwe inwoners met het project Hippodroom (250 nieuwe woningen) en de andere privé-woningsprojecten. De inwoners zijn er zich van bewust dat ze met veel zijn, maar ze zijn niet minder solidair; uit de workshops blijken vaak gedeelde waarden zoals hulp en cohesie. Er ontstaan weliswaar soms spanningen, vooral tussen de generaties (o.a. over het gebruik van de openbare ruimte), maar die zijn ondergeschikt aan de genoemde waarden. De interculturele en intergenerationale banden zijn heel timides maar zeker niet onbestaande.

Volgens de statistieken van de bevolkingsstructuur zijn de jongeren onder de 18 jaar en ouderen van meer dan 80 jaar veel meer vertegenwoordigd dan op gewestelijk niveau.

Dit zou dus wijzen op een minder groot aandeel van de actieve bevolking, wat het economische potentieel van de wijk vermindert. Deze veronderstelling wordt gesteund door een mediaan inkomen dat lager is dan voor de gemeente. Maar het betekent vooral een jonge bevolking die moet worden begeleid naar het actieve leven. Over deze vaststelling is er echt een consensus voor het gebied. Uit de onderzoeken blijkt de perceptie van eerder moeilijke omstandigheden voor de jeugd om zich te ontplooiën. De begeleiding van het jonge publiek, zowel educatief (op school en naar de wereld van het werk) als recreatief, blijkt een unanieme prioriteit van het gebied.

In vergelijking met het Gewest telt de gemeente Jette en vooral het bestudeerde gebied een hoger aandeel vrouwen.

De plaats en de veiligheid van deze vrouwen in de openbare ruimte, de toegang tot voorzieningen, het aanbod van bijstand en begeleiding van eenoudergezinnen (waarvan 89% moeders) zijn allemaal primordiaal in deze diagnose.

In dat verband konden de studiebureaus rekenen op het werk van talrijke verenigingen (waaronder Sources d'Harmonie en het Café des Mamans om er maar enkele te noemen) dat heeft toegelaten de aanbevelingen van de projectfiches van het uitvoeringsprogramma te wijzigen.

Het aandeel buitenlanders in de wijk is de laatste jaren gestegen door een recente immigratie van Roemenen en Polen. Het blijft ondanks alles relatief laag, rekening houdend met het feit dat door meerdere, vroegere immigratiegolven een groot aandeel buitenlanders vandaag de Belgische nationaliteit heeft verkregen voor zichzelf en/of voor hun kinderen. Het is een trend die algemeen wordt gezien in de wijken dichtbij de rand, vooral in het Noordwesten van Brussel. De meest vertegenwoordigde buitenlandse nationaliteiten zijn de Marokkanen en de Polen.

Algemeen, om te anticiperen op de besluiten van de hoofdstukken Huisvesting en Tewerkstelling, zou de bevolking beschreven kunnen worden als eerder gemengd (leeftijden, inkomens, oorsprong, statuten, gezinnen,...), wat niet noodzakelijk betekent dat de uitwisselingen en de sociale mix er voldoende ontwikkeld zijn. De karikatuur is te eenvoudig, maar men stelt algemeen heel weinig uitwisselingen vast tussen de inwoners van het hoge gebied, met een socio-economisch profiel in het hogere gemiddelde en die in de burgerhuizen rond het Huis Magritte wonen, en de bewoners van de meer bescheiden (soms zelfs armoedige) huizen in het Zuidelijk deel van het gebied. De meeste verenigingen werken voor hun eigen doelpubliek (dat in realiteit weinig gemengd is) en onderhouden onvoldoende banden met andere potentiële actoren. **De sociale mix is niet direct een vector van sociale cohesie.**

Het is verbazingwekkend om in het basisdossier van de duurzame wijk 'Bockstael', nochtans naburig, te lezen dat de bevolking zou lijden aan een onbestaande sociale mix en erg gecommunautiseerd zou zijn, terwijl sommige assen gelijkenissen vertonen met ons gebied. Dit lijkt alleszins niet het geval voor het gebied van het DWC Magritte. Het betreft hier vooral een gebrek aan interculturele en intergenerationale gemengdheid.

DE SCHILDER



DIAGNOSE WANDELING
bron: fotografie ARTER ©





SCHILDER // MENSEN

Huisvesting

11 Huisvesting

Parallel aan de hoofdstukken Geschiedenis, Erfgoed en Leefomgeving, laat de analyse van de huisvesting ook toe zich bewust te zijn van de typologische en sociale ongelijkheden in het gebied van het DWC Magritte en van de huidige vastgoeddynamiek. Dit hoofdstuk is georganiseerd rond vier thema's: staat van de gebouwen (fysieke staat, comfort, ouderdom en energie), typologie van de huisvesting, vraag en aanbod van sociale woningen, vastgoeddynamiek en stedenbouwkundige vergunning.

11.1 STAAT VAN DE HUISVESTING

11.1.1 Fysieke staat van de gebouwen

De kaart van de fysieke staat van de gebouwen werd gemaakt op basis van drie buitencriteria voor elk gebouw van het gebied: algemene staat van de gevel, staat van de kozijnen en staat van de daklijst. Deze overzichten hebben betrekking op de straatgevels en dus niet op de binnenterreinen van de huizenblokken (geanalyseerd in hoofdstuk 07 over Leefomgeving).

De volgende categorieën zijn zichtbaar op de kaart:

- Goede nieuwe of gerenoveerde staat (3 goede criteria)
- Gemiddelde staat te onderhouden (2 goede criteria)
- Beschadigde staat te renoveren (maar 1 goed criterium)
- Heel beschadigde staat zwaar te renoveren, te verbouwen of af te breken (geen enkel goed criterium)

Voor de hoekgebouwen werd de meest negatieve staat genomen.

Algemeen toont de kaart een overwegend goede staat van de gebouwen, met meer uitgesproken beschadigingen echter voor de Jules Lahayestraat (oude bouw, beschadigingen van de daklijsten door de bomen in de rij, trillingen van het gebouw,...), en het huizenblok Lahaye - Kleine Essegemstraat - De Smet De Naeyer met tal van slecht onderhouden gebouwen, zelfs in een staat van volledige verwaarlozing.

De gebouwen van de site Essegem van de Jetse Haard, met uitzondering van het meer recente blok 6, tonen tekenen van beschadigingen aan de buitenmantels (voor de anekdote, veroorzaakt door vogels die de gevelspleten gebruiken om er te nesten) en gebrek aan isolatie.

Er zijn echter aanzienlijke renovatiewerken gepland of aan de gang, gesubsidieerd door de BGHM:

Blok 1 - renovatieproject van de zijgevels, de daken en grote kozijnen van de livings.

Blok 2 - renovatie aan de gang van de buitenmantel (uitstekende gevels van baksteen)

Blok 3 - renovatieproject van de mantel en beveiliging

Blok 4 - renovatie aan de gang van de mantel en beveiliging

Er gebeurden ook verschillende interventies om de garages conform te maken met de brandveiligheid en ze zijn aan de gang of worden overwogen voor de woonblokken.

Te noteren tot slot, her en der de aanwezigheid van alleenstaande gebouwen in een heel slechte staat in het hoge deel van het gebied.

Deze diagnose moet uiteraard worden verfijnd, om de structurele gebreken of problemen met de kelders of de funderingen te onderzoeken, en zo een beroep te kunnen doen op adequate renovatiemechanismen.

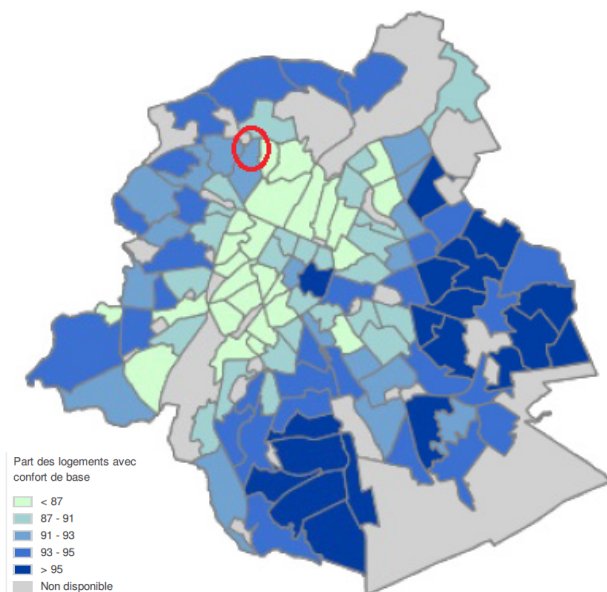
DE SCHILDER



KAART 15: Toestand van de bebouwing
bron: cartografie Arter op basis van Urbis CIRB 2017 ©



zoom op de gevels van de blok ESSEGHEM 1 - JETSE HAARD (LOJEGA)
bron: fotografie ARTER ©



COMFORT VAN DE HUISVESTING
bron: Wijkmonitoring / BISA ©

11.1.2 Comfort van de huisvesting

De indicator die gebruikt wordt om het comfort van de woningen te analyseren is 'basiscomfort', gebaseerd op het bestaan van een woning met een aparte badkamer, stromend water en toiletten in huis. Als één van de drie ontbreekt, wordt de woning beschouwd als niet comfortabel. Er zijn nog criteria: de aanwezigheid van centrale verwarming, de oppervlakte van de keuken en de aanwezigheid van isolatieglas.

Volgens de Monitoring, voor de wijk Woeste, bedraagt het aandeel van de woningen (2001) met basiscomfort 92,06%. Dit gegeven moet echter worden genuanceerd in functie van de evolutie van het woningenpark sinds 2001 en de minimumcriteria momenteel van toepassing. Het diagnose-onderzoek van het DWC toonde verschillende klachten over het woningcomfort (1 antwoord op 5 acht het onvoldoende). De redenen zijn vooral het gebrek aan isolatie, de geringe verwarmingsprestaties of geluids- en trilhinder.

Statistisch is de kwaliteit van de woningen iets hoger dan in het BHG waar het gemiddelde van de woningen met comfort 90.80% is. Overeenkomstig de evolutie van de technieken, renovatiecampagnes en energiedynamiek van nieuwe gebouwen en renovaties, is het comfortniveau, zowel voor het Gewest als voor de studiezone, constant in verandering sinds 2001. Nog steeds volgens de monitoring, is het aandeel woningen uitgerust met een centraal verwarmingssysteem in de wijk Woeste ongeveer 75% (wat bijna gelijk is aan het gemiddelde van het BHG).

11.1.3 Ouderdom van het woningenpark

Aandeel van woningen gebouwd voor 1961 in %

Gemiddelde BHG	63,03
Wijk Woeste	65,87
Gemeente Jette	51,76

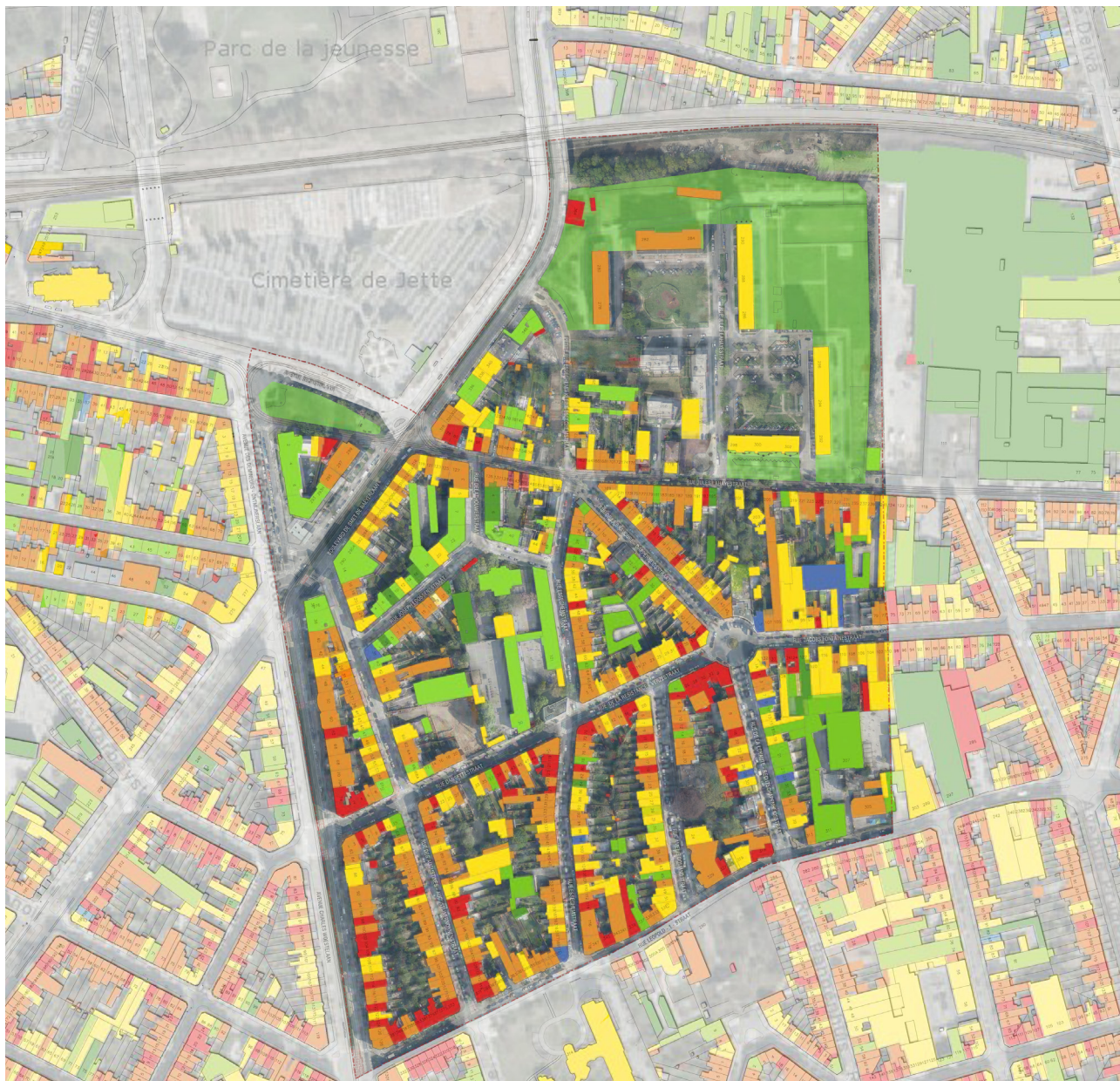
De wijk Woeste heeft een aanzienlijk aandeel woningen gebouwd voor 1961 in vergelijking met het Gewest en in het bijzonder met de Gemeente (laag percentage verklaard door de laattijdige ontwikkeling van de Noordelijke helft van Jette).

Historisch is de wijk Essegheem namelijk één van de oudste wijken van Jette en de bouwperiode is er ouder (cf. Historiek). Het merendeel van de gebouwen dateert uit de eerste helft van de 19e eeuw. Wetende dat de sociale woningtorens allemaal gerealiseerd werden na 1961 en dat ze 577 woningen van de 1913 van het gebied omvatten (of 30% -gegevens 2011), is het aandeel oude woningen voor de rest van het gebied echter nog groter.

11.1.4 Thermografie

De luchtthermografie geeft een indicatie van het warmteverlies (stralingsstroom) van een gebouwencomplex dankzij een infrarood luchtfoto. Er worden regelmatig campagnes gevoerd boven gebouwen om een algemene aanwijzing te hebben van de energieprestatie van gebouwen. Deze techniek heeft echter zijn grenzen waaronder het feit dat slecht geïsoleerde huizen, maar niet verwarmd op het ogenblik van de foto, niet worden herkend.

De volgende kaart geeft een thermo-grafisch luchtbeeld van het gebied, op een bepaald moment (in de nacht van 29 op 30 december 2008): het warmteverlies van de verwarmde gebouwen op dat moment (van heel geringe verliezen in het donkergroen tot heel grote verliezen in het rood). Nogmaals, er zijn gebruikslimieten voor dit soort gegevens. Ze zijn louter ter informatie aangezien niet alle gebouwen op dat moment worden gebruikt (de scholen bijvoorbeeld waren dicht toen de foto werd genomen) en dat enkel verliezen langs het dak van de woning worden gegeven (de verliezen langs de zijwanden worden niet voorgesteld). De algemene interpretatie die we kunnen maken is dat de woningen die warmte afgeven, een gemiddelde tot heel geringe isolatie hebben (geel, oranje en rood op het beeld hieronder). De categorie grote verliezen is het meest vertegenwoordigd.

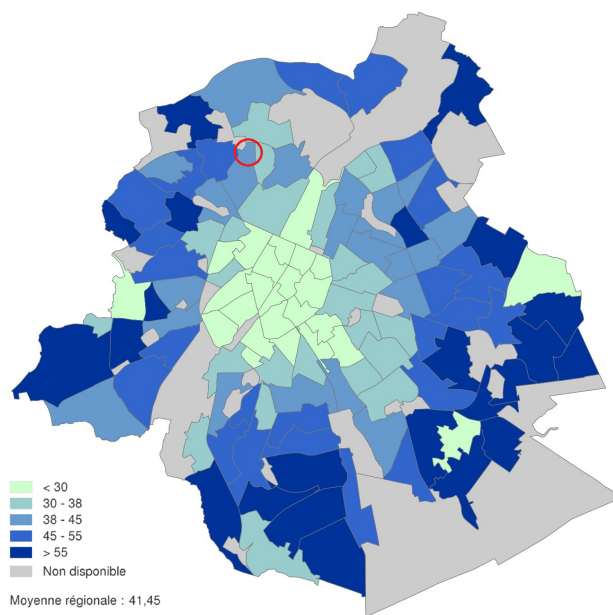


CARTE 16: Luchttermografie

bron: cartografie Arter op basis van de kaart van Leefmilieu Brussel ©



JULES LAHAYESTRAAT - te weinig geïsoleerde gevels
bron: fotografie ARTER ©



AANDEEL WONINGEN DOOR DE EIGENAARS BEWOOND

bron: Wijkmonitoring / BISA ©

11.2 TYPOLOGIE VAN DE WONINGEN

De Wijkenmonitoring (gegevens 2001) informeert over het aandeel gezinnen in een appartement (75,02%), of een hoger gemiddelde dan in het BHG (71,16%).

Dit cijfer moet echter worden genuanceerd om verschillende redenen:

- In het gebied kwamen er veel nieuwe appartementen bij van 2001 en 2017, met name met de bouw van nieuwe sociale woningen door de gemeente en meerdere privéprojecten.
- Steeds meer vergunningsaanvragen om eengezinswoningen onder te verdelen in appartementen.
- De wijk Woeste, opgenomen door de Wijkenmonitoring, omvat een veel groter gebied dan dat van het DWC. De cijfers voor het strikte gebied zijn dus veel hoger, gezien het aandeel sociale woningen van de Jetse Haard en van de Gemeente op het gebied DWC (ongeveer een derde van het woningenpark van het gebied).

De Atlas de la Santé et du Social van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 2006 bevestigt deze trend. Deze tool, hoewel gebaseerd op even oude metingen als de Wijkenmonitoring, neemt als basis de scherpste analyse van de statistische sectoren.

Er blijken dus andere vaststellingen als men de structuurtypologie van de woningeigendom beschouwt:

- De woningen in het Noorden van Jette worden vooral bewoond door de eigenaars en die in het Zuiden, zowel door eigenaars als door huurders;
- De sector Essegheem is de enige van de gemeente waar het aandeel huurwoningen duidelijk overweegt ten opzichte van de woningen die worden bewoond door hun eigenaars, wat een moeilijke socio-economische situatie weerspiegelt.

De Census van 2011, gerealiseerd op het niveau van statistische sectoren, telt 1913 woningen voor het strikte gebied van het DWC. Dit aantal kan nog worden verhoogd met enkele recente residentiële projecten of in opbouw en/of renovatie (zie hoofdstuk Inventaris van de stadsvernieuwingsacties) en moet ook in combinatie worden

gezien met het project van 250 woningen op de site Fourcroy, naast de gebouwen van de Jetse Haard.

Binnen het gebied toont het aandeel eigenaars - huurders een ratio van 31% woningen bewoond door de eigenaars (594 woningen op 1913) tegenover 69% bewoond door huurders. Hoewel de aanwezigheid van de talrijke sociale woningen een grote rol speelt in dit cijfer, krijgt men een percentage van 44% van de goederen bewoond door de eigenaars op 56% gehuurde goederen als men de sociale woningen uit de berekening haalt, wat nog steeds een grote meerderheid huurders geeft voor het gebied. In vergelijking met de bevolkingscijfers telt men ongeveer 2999 personen (of twee derden van de bevolking van het gebied) die in een gehuurd goed wonen.

De kaart met het gemiddelde aantal kamers per inwoner (1.89 binnen de wijk Woeste) toont een daling van het aantal kamers per persoon in het Zuiden van de gemeente ten opzichte van het Noorden. Dit klopt ook voor het gebied van het DWC. Dit vertaalt een overbezetting van de woningen, vergelijkbaar met die in andere problematische zones van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waarvan het gemiddelde 1.94 kamer per inwoner is. Op een fijnere schaal van de statistische sector woont 79% van de gezinnen in een woning met 3 tot 5 kamers (respectievelijk 24% voor de 3 kamers, 39% voor de 4 kamers en 16% voor de 5 kamers).

11.2.1 Oppervlakte van de woningen

De studie van de woningenoppervlakte toont een oververtegenwoordiging van heel kleine wooneenheden (- dan 55 m² met een aandeel van 37,5% tegenover het gemiddelde BHG dat 34,7% bedraagt).

Er blijkt ook een gering aandeel grote woningen (+ 85 m²). Nu, de gemiddelde grootte van de gezinnen in de wijk Woeste is 2,38 (gegeven 2014) tegenover een gewestelijk gemiddelde van 2,13. Binnen de gemeente Jette is dit cijfer 2,28, wat ook wijst op een groter aandeel gezinnen binnen het gebied.

Deze vaststelling wordt benadrukt door de specifieke gegevens van de site Essegheem van de Jetse Haard, die het grote aandeel (117 woningen op de 577) kleine of middelgrote woningen tonen (max. 2 kamers overbezet door grote gezinnen (+ dan 6 personen)).

Deze alarmerende toestand ondersteunt de aanvragen van de Jetse Haard voor de bouw of de terbeschikkingstelling van grote woningen voor deze kroostrijke gezinnen (aanvraag ingediend bij Alliance Habitat met name voor de bouw van een nieuw volume grote woningen).

Andere woningen van de site Essegheem zouden dan weer onderbezet zijn: woningen met 2 tot 3 kamers bewoond door alleenstaande bejaarden die niet meer kunnen verhuizen.

Tot slot moet men ook het fenomeen benadrukken van de virtuele postbussen, een probleem dat wordt vastgesteld binnen de Jetse Haard. Verschillende woningen worden zo aangegeven als woonplaats maar ze zijn feitelijk onbewoond en geen enkele adequaat controlemechanisme laat toe om deze toestand te regulariseren; een toestand die nochtans problematisch is gezien de grote vraag naar sociale woningen.

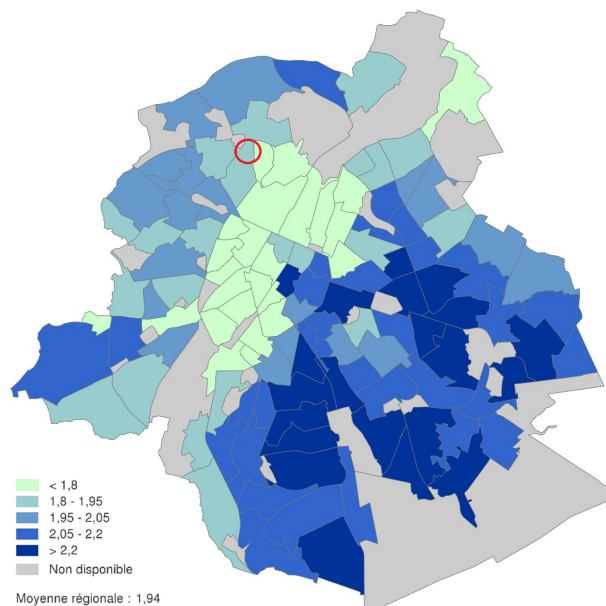
Wat de wijk Woeste betreft, bedraagt de gemiddelde oppervlakte per inwoner in het studiegebied 33,23 m²/inwoner tegenover 35,5m²/inwoner voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Code	Territoire	Part des logements de moins de 55 m ² (%) -2001-	Part des logements 55-84m ² (%) -2001-	Part des logements 85-104m ² (%) -2001-	Part des logements de plus de 104m ² (%) -2001-
71	Woeste	37.49	32.21	18.26	12.04
	Moyenne des territoires affichés	37.49	32.21	18.26	12.04
	Moyenne régionale	34.72	29.09	19.80	16.39

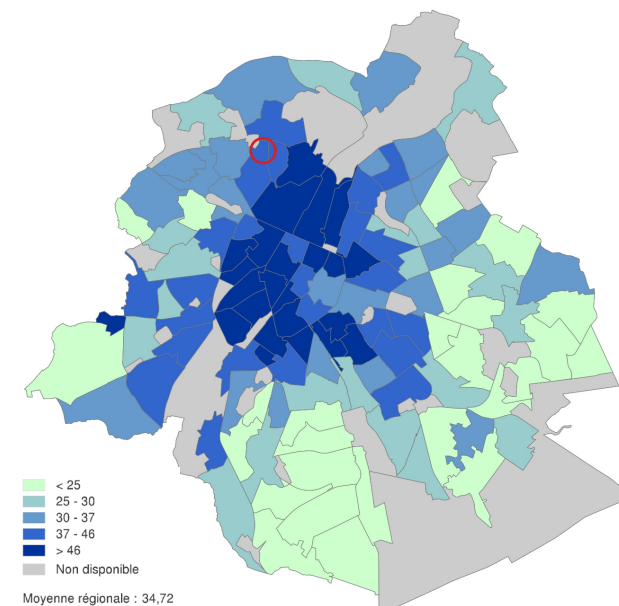
* ND: non disponible

* VS: valeur soumise au seuil

OPPERVLAKTE VAN DE WONINGEN (m²)
bron: Wijkmonitoring - gegevens 2001 / BISA ©



GEMIDDELDE AANTAL KAMERS / BEWONER
bron: Wijkmonitoring / BISA ©



AANDEEL WONINGEN < 55 M²
bron: Wijkmonitoring / BISA ©

11.3 VRAAG EN AANBOD VAN SOCIALE WONINGEN

Volgens de Wijkenmonitoring bedraagt het gemiddelde aantal sociale woningen op 100 woningen voor de wijk Woeste 9,37 woningen/100, tegenover 6,32 woningen/100 voor Jette en een gewestelijk gemiddelde van 7,26 woningen/100. Dit bevestigt dus het belang van de Jetse Haard (site Esseghem + Delathouwer en Loossens) binnen het gebied alsook dat van de woningen beheerd door de gemeente en de AIS.

Ondanks een reële activiteit van de overheid de laatste jaren, is het aanbod aan sociale woningen in het algemeen echter nog niet toereikend in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Bij wijze van voorbeeld, op de gewestelijke wachtlijst (SISP) staan ongeveer 20.000 kandidaturen die hebben Jette gekozen om van een sociale woning te kunnen genieten (waarbij een kandidaat meerdere locaties kan aanvragen).

Op 01.01.2014 telde men op de schaal van de gemeente Jette:

- 7.475 gebouwen
- 23.732 woningen

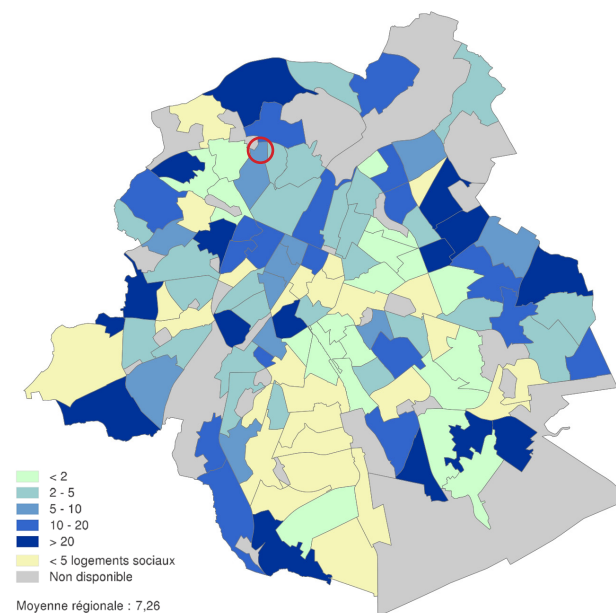
De FOD Economie - Census 2011 geeft de volgende toelichtingen:

- Huurpark: 12.697 woningen, of 53,5% van het woningenpark
- Sociale woningen: 1.382 woningen, of 5,8% van het woningenpark (waaronder 1254 van de Jetse Haard en 128 van Comensia-Sorelo gevestigd Masoinstraat en Longtinstraat)
- Gemeentelijke woningen: 168 woningen, of 0,7% van het woningenpark

Op het vlak van het strikte gebied van het DWC Magritte beheert de Jetse Haard een park van 609 sociale woningen (577 op de site Esseghem en 32 op de site Delathouwer - Loossens). Ten opzichte van de 1913 woningen van het gebied, **is het aandeel sociale woningen (SISP) dus 32%, een cijfer dat uiteraard ruim boven het gemiddelde van de andere wijken ligt.**

Het SIKB (Sociaal Immobiliënkantoor in Brussel) is heel actief in de gemeente Jette: 113 van hun 167 woningen bevinden zich op het gemeentelijk grondgebied, vooral studio's en kleine appartementen met 1 tot 2 kamers. 7 woningen van hen bevinden zich in het gebied: 5 appartementen met 2 kamers, 1 appartement met 1 kamer en 1 grote woning met 4 kamers. Die laatste staan vooral in de Leopold I-straat.

Het gebied heeft geen gebouwen van het Woningfonds (coöperatieve met opdrachten van openbaar nut; biedt gezinnen met een gemiddeld of bescheiden inkomen hypothecaire kredieten, bouw/renovatie-verkoopoperaties, hulp bij het huren, of gewestelijke leningen om een huurwaarborg te vormen). Het is niettemin belangrijk eraan te herinneren dat er ongeveer 250 woningen zullen worden gebouwd door een privépromotor op de site 'Fourcroy' (begin van de werkzaamheden januari 2018) en dat het Woningfonds er 199 woningen zal aankopen na oplevering van de werken.



AANTAL SOCIALE WONINGEN PER 100 WONINGEN

bron: Wijkmonitoring / BISA ©

11.4 VASTGOEDMARKT EN VERANDERINGEN

11.4.1 Toegankelijkheid tot huisvesting

Het is de laatste jaren heel moeilijk geworden om een grond aan te kopen in Brussel. De oorzaak daarvan: de beduidende prijsstijging per m² ten opzichte van de loonevolutie, de stijging van de vraag en de sterke daling van de beschikbare oppervlakken. De recente beperkingen bij de bankinstellingen om hypothecair krediet toe te kennen (er zijn heel grote sommen cash voor nodig) versterken deze vaststelling.

Ondanks de nog steeds lage intrestvoeten blijft de vastgoedmarkt eerder stabiel in Brussel:

- De gemiddelde prijs van een huis in Jette bedraagt 324.563 euro (2016), wetende dat die laatste een stijging heeft gekend van 0,8% van 2015 tot 2016 (ter informatie, de gemiddelde verkoopprijs 2016 binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bedraagt 385.000 euro).
- Voor de appartementen bedraagt de gemiddelde prijs in Jette 171.839 euro (2016) echter met een sterke stijging tussen 2015 en 2016 (5,1%). De gemiddelde prijs van een appartement in de hoofdstad bedraagt 195.000 euro.

De vastgoedmarkt binnen de gemeente Jette blijft aantrekkelijk en iets meer toegankelijk dan de gemiddelde prijs toegepast binnen het BHG. Men stelt al enkele jaren vast dat er zich jonge gezinnen met of zonder kinderen komen vestigen in Jette, aangetrokken door een locatie dichtbij het centrum, met grote groene ruimtes en door het gezellige karakter van de gemeente.

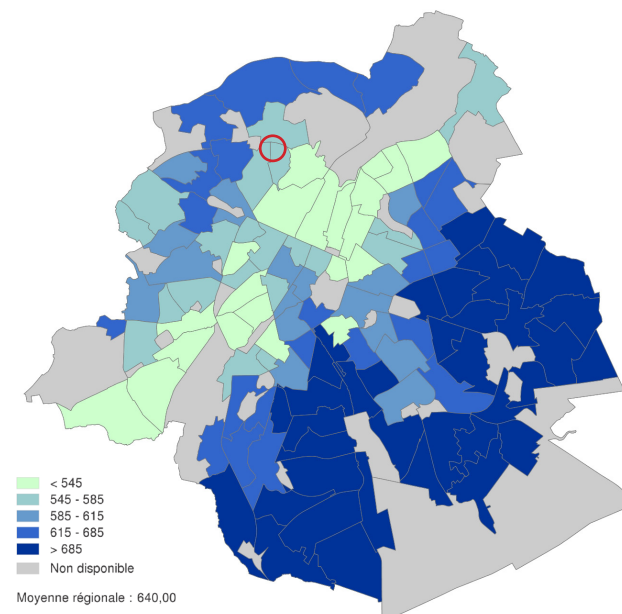
Alle hiervoor getoonde gegevens moeten worden geanalyseerd in het kader van een visie die de veranderingen voorziet, teweeggebracht door de evolutie van de vastgoedprijzen voor de kandidaat-kopers en kandidaat-huurders.

Er kan worden gewezen op twee fenomenen: de vermindering van het vermogen om aan te kopen (te veel schulden bij de gezinnen) en de cruciale nood aan woningen met een beperkte prijs.

Wat de vermindering van het aankoopvermogen betreft, die wordt aangetoond door verschillende signalen:

- explosie van het gemiddelde geleende bedrag sinds 2000 (+ 50%)
- verhoging van de duur van het hypothecair krediet (30 jaar en +)
- stijging aankopen tweedehands vastgoed
- stijgen van de lening met + dan 50% voor eenzelfde goed

Wat betreft de noodzaak om woningen met een beperkte prijs te leveren, stellen we de toenemende moeilijkheid van toegankelijkheid tot woningen vast (vooral de ouderen, de jongeren en de kansarmen), samen met de volgende economische indicatoren: de stijging van de huurprijzen per oppervlakte of per aantal kamers, de gezinssituatie, de socio-professionele situatie, de reden van het zoeken/vertrek uit de woning en de economische indicatoren inkomens of percentage van de huur in de begroting van de gezinnen.



GEMIDDELDE HUURPRIJS PER MAAND / APPARTEMENT

bron: SPF Economie - Statistics - 2011 ©

11.4.2 Toegepaste huurprijzen

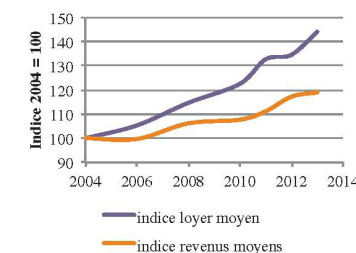
De gemiddelde huurprijs van een woning wordt geraamd op ongeveer 572 euro/maand binnen de wijk Woeste, wat lager is dan het gemiddelde van de gemeente Jette (605 euro/maand) en van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (640 euro/maand).

Er wordt niettemin een stijging van de gemiddelde maandelijkse huurprijzen vastgesteld van ongeveer 14 tot 15% voor de wijk Woeste van het jaar 2011 tot 2015. Gezien de huidige omstandigheden (indexsprong enz.) kan een steeds grotere kloof worden gevreesd tussen de inkomens van de inwoners en de huur die ze betalen. De percentagevermindering van hypothecaire kredieten voor de aankoop van woningen door eigenaars heeft niet echt een impact gehad op de verhuur van woningen (zie > vergelijkende tabel van de evoluties van de huurprijzen van woningen en inkomens van de inwoners).

De gemiddelde huurprijs van een sociale woning binnen de studiezone (220 euro) is lager dan de gemiddelde prijs van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Gemiddelde maandelijkse huurprijzen van sociale woningen in euro (2008)

Grondgebied	Maandelijkse huurprijzen	0 tot 1 kamer	2 kamers
Woeste	220,27	171,83	226,01
Gewest	230,70	179,93	234,06



VERGELIJKING TUSSEN EVOLUTIES VAN DE HUURPRIJZEN EN DE INKOMENS

bron: Observatiecentrum van de huurprijzen - NIS ©

11.4.4 Lijst van de belaste verwaarloosde goederen

Op basis van de gemeentelijke gegevens van 2017 werd de volgende lijst van belaste, verwaarloosde goederen en gebouwen in het gebied gemaakt per straat:

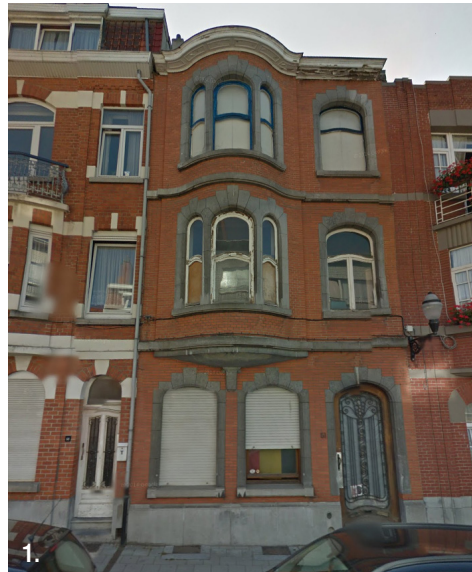
Augustijnernonnenstraat 51
Dapperheidsstraat 19
Dansettestraat 33 (volgens vergunning vervallen)
Amélie Gomandstraat 5
Jacobs Fontainestraat 97
Jules Lahayestraat 78
Jules Lahayestraat 88
Jules Lahayestraat 162 (project lopende)

Deze gebouwen zijn prioritair om weer woningen op de huur- of aankoopmarkt te brengen.

In vergelijking met de analyse van de bestemming lijkt het belangrijk dat de Gemeente deze lijst meer up-to-date houdt wat betreft leegstaande of verwaarloosde goederen die niet altijd worden belast, evenals de niet-bebouwde en ongebruikte terreinen.

Sommige eigenaars 'spelen' ook met het mechanisme om een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen, vervolgens zonder uitvoering, gevolgd door een nieuwe aanvraag na de vervaldatum om te ontsnappen aan het mechanisme van belasting.

Het diagnoserapport van het DWC, een openbare studie, heeft niet als doel om de adressen van de betrokken goederen te verspreiden, maar er gebeurde een opvolging met de gemeentediensten om de situaties in het gebied van het DWC te regulariseren.



1. 51, AUGUSTIJNERNONNENSTRAAT / 2. 5, A. GOMANDSTRAAT /
3. 19, DAPPERHEIDSSTRAAT / 4. 9, J. FONTAINESTRAAT |
bron: fotografieën ÁRTER ©

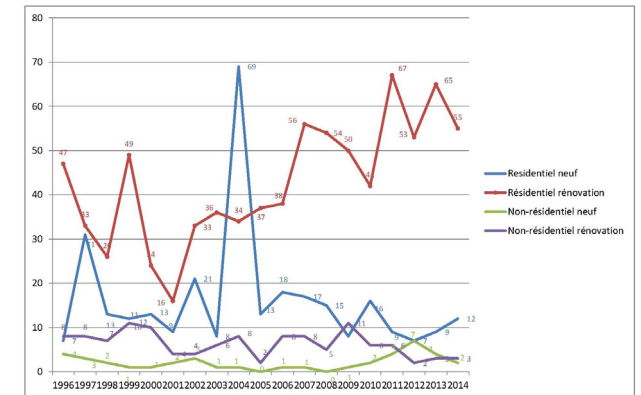
11.4.5 Vergunningsaanvraag

• Evolutie van de vergunningsaanvragen

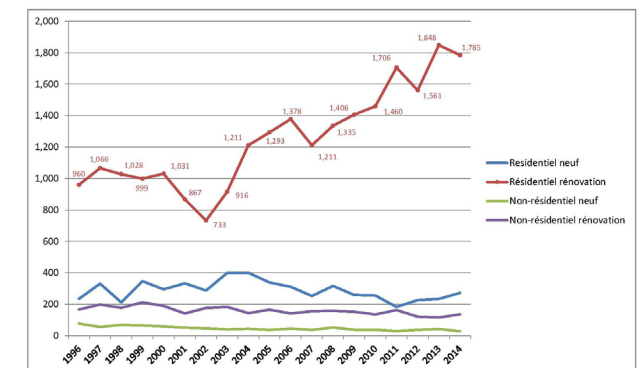
Naast de inventaris van de stadsvernieuwingsacties (hoofdstuk 06) kan de analyse van de wijkdynamiek ook worden geïllustreerd door de evolutie van de vergunningsaanvragen in Jette en een vergelijking met die van het Gewest.

Op basis van de statistische vragenlijsten bij de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in Brussel (2016 - Statbel), merken we op dat de evolutietrends op gewestelijk niveau vrij vergelijkbaar zijn met die op gemeentelijk niveau. In bijna 20 jaar is er immers een sterke stijging van de vergunningsaanvragen voor de renovatie van woongebouwen te zien, ook al kende de gemeente Jette van 2003 tot 2005 een sterke stijging van deze aanvragen voor nieuwe gebouwen (nieuwe woningbouw). De schommelingen in Jette zijn ook talrijker en de stijging is minder regelmatig dan voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Deze analyse, van een periode van meer dan 20 jaar, laat toe voldoende afstand te nemen ten opzichte van de duur van deze vergunningen. Die laatste blijft niettemin algemeen en kan worden verfijnd door het uitvoerige overzicht van de vergunningsaanvragen, ingediend voor het gebied, op gewestelijk en gemeentelijk niveau sinds 2009 (zie volgend punt).



GRAFIEK : EVOLUTIE VAN DE VERGUNNINGEN VAN 1996 TOT 2014 - JETTE



GRAFIEK : EVOLUTIE VAN DE VERGUNNINGEN VAN 1996 TOT 2014 - BH GEWEST

• Beheer van vergunningsaanvragen sinds 2009

Het nieuwe gewestelijke raadplegingsplatform van vergunningen online (www.urbanisme.irisnet.be) is in dat verband een heel praktische tool om de verschillende aanvragen voor stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, beheerd sinds 2009 in de studiezaak, te lokaliseren.

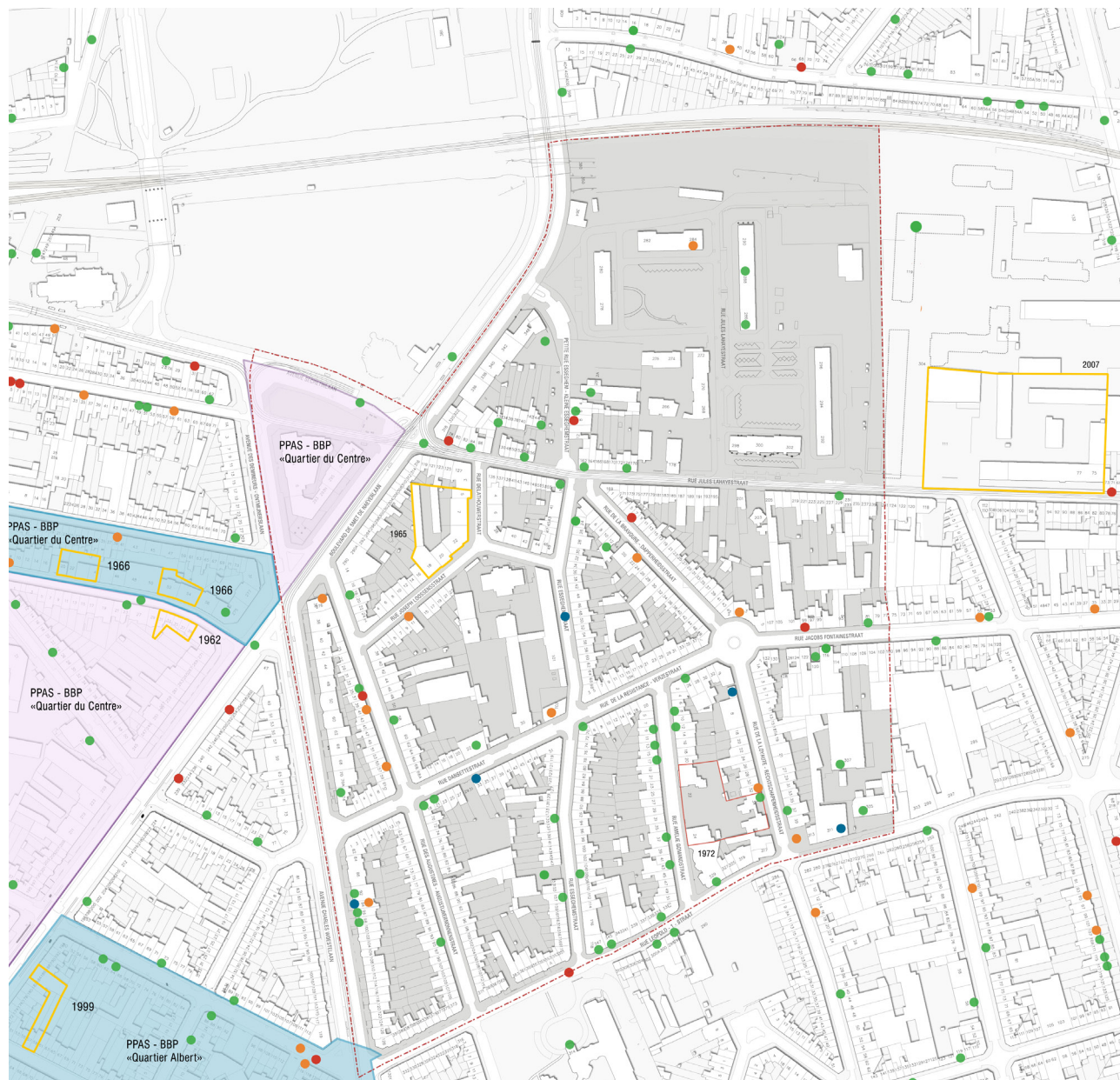
Met de kaarten hiernaast kunnen we opmerken dat er momenteel geen stedenbouwkundige vergunningen worden beheerd voor het gebied van het DWC en geen enkele verkavelingsvergunning. Het grootste deel van deze vergunningen werd toegekend, een twintigtal aanvragen wordt nog onderzocht en elf aanvragen werden geweigerd sinds 2009. Elke stip op de kaart staat voor een aanvraag:

- in het rood geweigerde aanvragen
- in het groen toegekende aanvragen
- in het oranje worden onderzocht
- in het blauw geannuleerde aanvragen

Deze tabellen moeten samen met hoofdstuk 06 over de inventaris van de stadsvernieuwingsoperaties worden gelezen.

De grote meerderheid van deze vergunningsaanvragen betreft interventies voor omvormingen en verbouwingen van woningen, vooral voor werkzaamheden aan oude woningen die in overeenstemming met de normen moeten worden gebracht.

In de onderstaande tabellen staan de aanvragen vermeld op gewestelijk en op gemeentelijk niveau.



KAART 04: Perimeter van de BBP, de verkavelingen en de recente vergunningsaanvraag
bron: cartografie Arter op basis van Urbis CIRB 2017 en www.urbanisme.irisnet.be/permis ©

GEWESTELIJK NIVEAU (5 JAREN)

• Toegekende vergunningen

Jules Lahaye 288-290	Murbedekking	2017
Jules Lahaye 286-290	Transformatie - verbouwing	2015
Jacobs Fontaine	Heraanlegging	2016
Secrélin	2 bomen te vellen	2015
Dansette 18	Transformatie - verbouwing	2016
Esseghem 135-137	Transformatie - verbouwing	2014
Leopold I 307	Transformatie - verbouwing	2014
Lepold I 305	Transformatie - verbouwing	2014
Leopold I 329	Transformatie - verbouwing	2015
De Smet De Naeyer	Heraanlegging (Project Begraafplaats)	2017

• Ingetrokken aanvragen

Leopold I 311 - 505	Heraanlegging	2016
---------------------	---------------	------

GEMEENTELIJK NIVEAU (5 JAREN)

• Toegekende vergunningen

Jules Lahaye 229	Wijziging	2012
Jules Lahaye 174	2 bomen te vellen	2014
Jules Lahaye 162	Transformatie - verbouwing	2016
Jules Lahaye 154	Transformatie - verbouwing	2015
Jules Lahaye 84	Transformatie	2016
Jules Lahaye	Nieuwbouw	2012
Jules Lahaye 157	Wijziging	2014
Jules Lahaye 132	Nieuwbouw - verbouwing	2016
Jules Lahaye 146	Nieuwbouw - verbouwing	2017
Esseghem 6	Nieuwbouw - verbouwing	2015
Esseghem 2	Wijziging	2014
Esseghem 24-26	Transformatie – renovatie	2013
Esseghem 3	Nieuwbouw - verbouwing	2014
Esseghem 70	Transformatie – renovatie	2013
Esseghem 84	Nieuwbouw - verbouwing	2014
Esseghem 106	Nieuwbouw - verbouwing	2016
Esseghem 153	Transformatie – renovatie	2014
Esseghem 157	Nieuwbouw - verbouwing	2016
Esseghem 118	Wijziging	2013
Dapperheid 12	Nieuwbouw - verbouwing	2016
Augustijnernonnen 18	1 boom te vellen	2015

Augustijnernonnen 35	Transformatie – renovatie	2013
Augustijnernonnen 95	Nieuwbouw - verbouwing	2016
Charles Woeste 74	Transformatie – renovatie	2014
Charles Woeste 92	Nieuwbouw - verbouwing	2016
Charles Woeste 96	Nieuwbouw - verbouwing	2015
Charles Woeste 98	Nieuwbouw - verbouwing	2016
Charles Woeste 98	Nieuwbouw - verbouwing	2016
Dansette 19	Nieuwbouw - verbouwing	2015
Dansette 22 / Aug 58	Nieuwbouw	2013
Verzet 26	Wijziging	2012
Jacobs Fontaine 120	Nieuwbouw - verbouwing	2016
Jacobs Fontaine 116	Wijziging	2016
Rechtschapenheid 34-36	1 boom te vellen	2017
Rechtschapenheid 37	Transformatie – renovatie	2014
Amélie Gomand 8	Transformatie – renovatie	2013
Amélie Gomand 12	Nieuwbouw - verbouwing	2014
Amélie Gomand 9	Nieuwbouw - verbouwing	2015
Amélie Gomand 13	1 boom te vellen	2016
Amélie Gomand 17	Nieuwbouw - verbouwing	2015
Amélie Gomand 37	Wijziging	2016
Amélie Gomand 43	Transformatie – renovatie	2014
Leopold Ier 333	Nieuwbouw - verbouwing	2015
Leopold Ier 345	Nieuwbouw - verbouwing	2015
Leopold Ier 296	27 bomen te vellen	2014

• Vergunning in behandeling

Charles Woeste 94	Transformatie – renovatie	2018
Esseghem 8	Transformation - verbouwing	2017
Esseghem 103	1 boom te vellen	2013
Esseghem 149-151	Transformatie - verbouwing	2017
Dapperheid 22	Wijziging	2012
Rotonde Pannenhuis 3	Nieuwbouw	2013
Joseph Loossens 11	Wijziging	2012
Augustijnernonnen 41	Transformatie – renovatie	2011
Augustijnernonnen 57	Wijziging	2016
Rechtschapenheid 32	Transformatie – renovatie	2012
Leopold Ier 315	Nieuwbouw	2017

• Ingetrokken aanvragen

Esseghem	Nieuwbouw	2014
Dansette 33	Nieuwbouw - verbouwing	2015
Rechtschapenheid 2	Nieuwbouw	2015

• Afgewezen aanvragen

Jules Lahaye 78	Nieuwbouw - verbouwing	2015
De Smet De Naeyer 350	Reclame paneel	2016
Jacobs Fontaine 99	Transformatie - renovatie	2013
Augustijnernonnen 37	Wijziging	2014
Esseghem 8	Nieuwbouw - verbouwing	2017



11.5 OVERIGE AANDACHTSPUNTEN

Het aanbod en de vraag van studentenwoningen binnen het gebied is vrij klein, gezien de afstand van de hogere onderwijscentra, die zich eerder aan de site Brugmann of aan de site van het UZ bevinden. De belangstelling van studenten hoger onderwijs voor het gebied van het DWC Magritte, dat eerder residentieel is en weinig specifieke voorzieningen biedt, lijkt dus vrij gering, terwijl het ziekenhuiscentrum Brugman toch heel dichtbij gelegen is (in vogelvlucht).

Het gebied heeft ook specifieke huisvesting die voldoet aan de behoeften van bejaarden met de Residentie Christalain aan de Noordwestelijke grens van het DWC. Deze instelling omvat een rusthuis (82 kamers), een serviceresidentie (21 appartementen) en een zorgenheid (waaronder 10 kamers voor palliatiefzorgen). Talrijke sociale woningen van de Essegheem site worden ook bewoond door een bejaardenpubliek. Het Wijkgezondheidscentrum, in het centrum van het gebied, trekt ook veel bejaarden van het gebied. We herinneren aan het bestaan van de residentie Magnolia aan de rand van het DWC (166 kamers voor het rusthuis en meerdere appartementen voor de serviceresidentie - er is een uitbreiding gepland voor begin 2018) en van het toekomstige rusthuis geïntegreerd in het project Hippodroom (site Fourcroy - aantal kamers niet beschikbaar). Ondanks het bestaande aanbod, is de verbetering van de toegankelijkheid tot huisvesting voor ouderen echter cruciaal.

Het gebied wordt tot slot gekenmerkt door de aanwezigheid van arme mensen, op zoek naar woningen aan speciale voorwaarden, zoals de vele personen met een artiestenstatuut en heel lage inkomens, talrijke éénoudergezinnen (ongeveer 1068 éénoudergezinnen op de 7837 gezinnen van de wijk Woeste in de Monitoring, of bijna 14% van de gezinnen) waarvan 89% (of 948 gezinnen) vrouwen met kinderen.

Het fenomeen thuisloosheid wordt ook vastgesteld in het gebied, met zwervers op de as Lahaye-Steyls tussen het Ontmijnerssquare (occasioneel) en vooral op de braakliggende afbraakterreinen Fourcroy of langs de spoorweg (frequent) waar verschillende kampen noodlijdenden zijn ondergebracht in de ingestorte gebouwen. Enkele zeldzame gezinnen bieden ook plaats aan migranten, aangekomen bij de laatste immigratiegolven uit het Nabije- en Midden-Oosten en Afrika.

11.6 PARTICIPATIE-INPUT

Hoewel de vaststellingen voor zich spreken: sterke dichtheid van de wijk, geen afstemming tussen de grootte van de woningen en de grootte van de gezinnen (fenomenen van onder- en overbezetting), geringe woonoppervlakte per inwoner, moeilijke toegang tot huisvesting en vooral de lange wachtlijst voor een sociale woning,... wordt het feit van nieuwe (gebouwde of gerenoveerde) woningen weer op de markt te brengen via het DWC niet meteen als prioritair gezien voor de bewoners en gebruikers van het gebied.

Andere thema's krijgen weliswaar ruimschoots de overhand, zoals de openbare ruimtes, de voorzieningen of het socio-economische, maar de creatie van woningen is toch een realiteit van het gebied.

Er is een consensus over de perceptie van de sterke dichtheid van het gebied en dus rijst de vraag vooral hoe duurzaam een bijkomende verdichting aan woningen is. In dat verband lijken de voorkeurpistes duidelijk meer te maken te hebben met een stadsacupunctuur gericht op plaatselijke interventies, met een positieve en snelle impact op het beeld van de wijk: sanering van vervallen gebouwen, werk aan de lege plekken voor de herstructurering van bouwgevels op de schaal van het huizenblok, reactivering van leegstaande of verwaarloosde goederen,....

De komst van heel grote woonprojecten, zoals de 250 woningen van het project Hippodroom of de wens van de Jetse Haard om grote, bijkomende woningen op te richten in het kader van Alliance Habitat (BGHM fonds) moeten in aanmerking worden genomen in de totale balans van te bouwen/renoveren woningen in het kader van dit DWC, een reden voor het Gewest om de oorspronkelijke doelstellingen van 30 woningen enigszins naar beneden te herzien.

Het systeem en de regelmatige opvolging van belasting van verwaarloosde goederen kunnen ook weer meer woningen op de markt brengen, zonder daarom de enveloppe van het DWC te gebruiken. In die gedachtegang heeft de vraag van de burger meer te maken met de nood om privépersonen te begeleiden bij hun renovatiestappen, met advies, met begeleiding bij de premie-aanvraagdossiers of met technische begeleiding.

Het is interessant vast te stellen hoe sommige verwaarloosde goederen negatief bijdragen aan het beeld van de wijk. Uit de diagnose-onderzoeken blijken regelmatig sites zoals 78 en 88 van de Jules Lahayestraat, die door hun staat van verwaarlozing en hun grote zichtbaarheid op een drukke as van het gebied een negatieve perceptie van de ingang van de wijk veroorzaken.

In extenso beïnvloedt dit fenomeen, uiteraard gedeeltelijk, het gevoel van psychologische omsluiting door een toestand van verwaarlozing die lijkt te blijven duren.

De aanwezigheid van talrijke sociale woningen in het gebied brengt ook een behoefte aan collectieve infrastructuur teweeg (thema uitvoerig behandeld in het hoofdstuk over voorzieningen) en de facto, naast een uitvoeringsprogramma ten laste genomen door het DWC, een mogelijke reorganisatie van de beschikbare ruimtes op de gelijkvloerse verdieping van de torens van de Jetse Haard. De huidige lokalen worden ingenomen door technische ruimtes (verwarmingsketels, stockage,...), kelders, lokalen voor fietsen - kindervagens - vuilnisbakken, kantoren of ruimtes voor verenigingen,... Deze krappe lokalen en hun configuratie zorgen voor logistieke problemen (sommige huurders stapelen er hun zaken of gebruiken de garageboxen illegaal als opbergruimte) en door een reorganisatie zou er ruimte kunnen worden vrijgemaakt voor woningen of voor verenigingen (vb.: opheffing van vuilnislokalen ten voordele van containers onder de grond in de openbare ruimte, het delen van verwarmingsketels, verplaatsing van fietslokalen,...).





SCHILDER // MENSEN

12 Tewerkstelling

12 Tewerkstelling

12.1 ALGEMEEN

Tewerkstelling is een cruciaal element om het heroplevingspotentieel van een wijk te begrijpen. De onderstaande grafiek toont het activiteitspercentage en het werkloosheidspercentage van de bevolkingsgroepen in het Brussels gewest voor het jaar 2016.

12.2 STRUCTUUR VAN DE TEWERKSTELLING

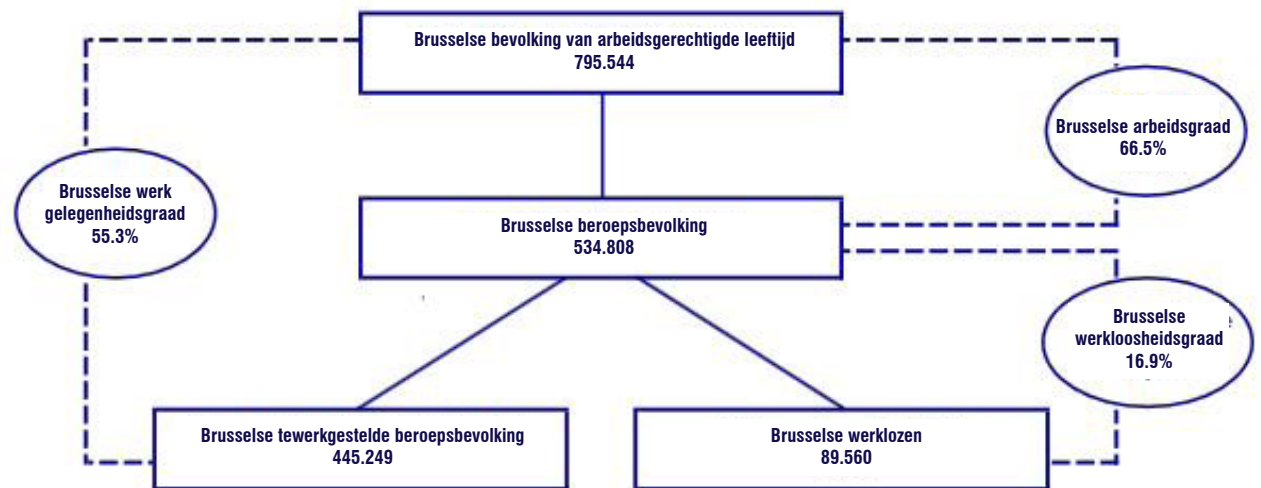
In 2015 telde de gemeente Jette volgens het RSZ 13.004 banen, waaronder 25% in de openbare sector tegenover 75% in de privésector.

De overwegende sectoren met loontrekkende functies in de gemeente zijn vooral:

- Menselijke Gezondheidszorg en Maatschappelijke Werking, 37%
- Het onderwijs, 16%
- De activiteit van de administratieve diensten, 14%

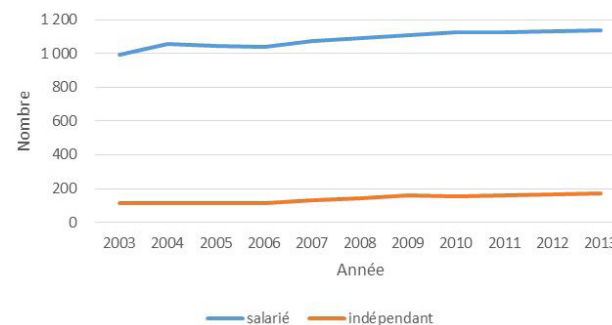
Wat de zelfstandigen betreft op gemeentelijk niveau, zijn de overwegende sectoren:

- Industrie en ambachten (productie), 34%
- Winkels, 29%
- Intellectuele vrije beroepen, 27%



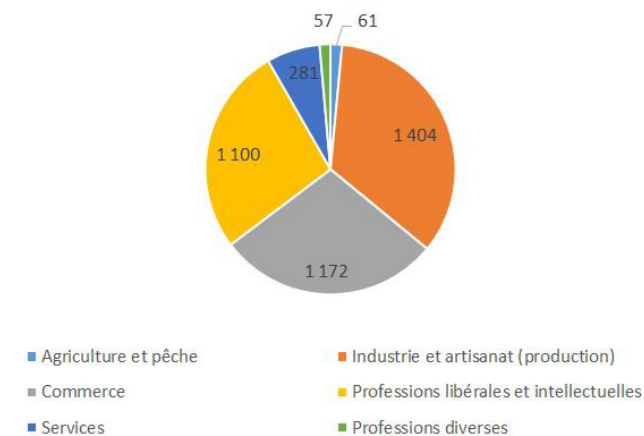
Volgens de gegevens van Datawarehouse (BCSS) verhoogt het aantal loontrekkenden en zelfstandigen in de wijk Woeste relatief constant sinds 2006. De stijging van het aantal loontrekkenden voor deze periode (+10%) is groter dan die van het aantal zelfstandigen (+5%).

De tewerkstellingsvooruitzichten zijn niet echt beschikbaar op gemeentelijk niveau. De onderstaande tabel toont dus de economische vooruitzichten op gewestelijk niveau van 2017 tot 2022. Volgens deze previsions van het Federaal Planbureau, zijn de sectoren die zich het meest ontwikkelen gezondheid (+12,5%) en bouw (+8,5 %) terwijl die van de productie-industrie sterk zullen dalen.



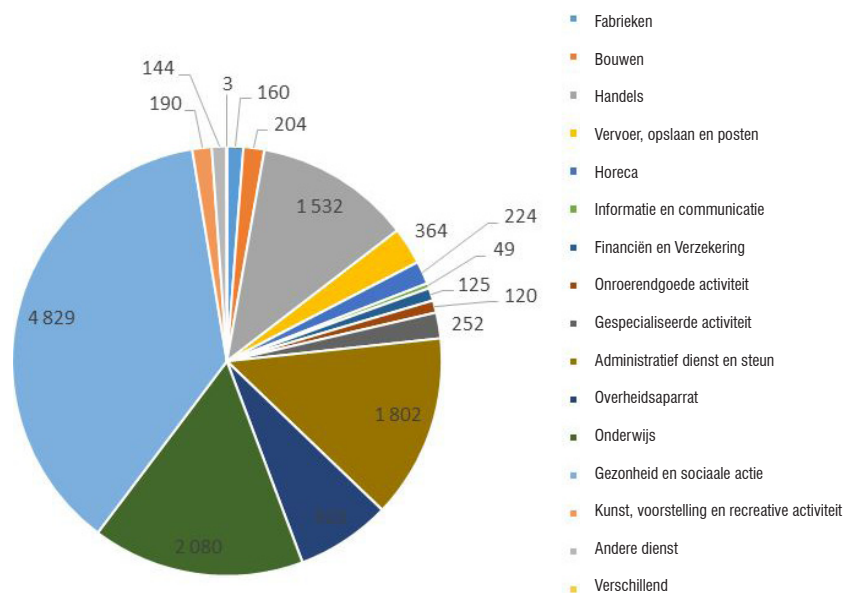
EVOLUTIE VAN DE LOONTREKKENDE EN ZELFSTANDIGE WERKGELEGENHEID

bron: Wijkmonitoring / BISA, gegevens 2014 ©



ECONOMISCHE SECTOREN VOOR DE ZELFSTANDIGE WERKERS

bron: Federaal Planbureau - gegevens 2017 ©



VERDELING VAN DE BANEN PER BEDRIJFSSECTOR

bron: BISA, gegevens 2015 ©

Sector	Augmentation 2017-2021 (%)
a. Agriculture	0,8
b. Energie	0,2
c. Industries manufacturières	-3,0
Biens intermédiaires	-5,7
Biens d'équipement	-6,1
Biens de consommation	1,1
d. Construction	8,5
e. Transports et communication	0,7
Transports terrestres	0,4
Transports par eau et aériens	-1,1
Services auxiliaires des transports et communication	1,0
f. Commerce et horeca	2,6
g. Crédit et assurances	-1,7
h. Santé et action sociale (y.c. titres-services)	12,5
i. Autres services marchands (y.c. titres-services et emplois ALE)	8,0
j. Services non marchands	0,2
j.1. Administration publique et enseignement	-0,1
j.2. Domestiques	5,6

ECONOMISCHE VOORUITZICHTEN PER SECTOR (2017 - 2021)

bron: Federaal Planbureau - gegevens 2017 ©

12.3 WERKLOOSHEID

De actieve bevolking wordt gedefinieerd als alle personen op arbeidsleeftijd (van 18 tot 65 jaar), of ze werk hebben (tewerkgestelde actieve bevolking), of ze op zoek zijn naar werk (werkloosheid) of ze wachten op een eerste baan (niet-tewerkgestelde actieve bevolking).

Het activiteitspercentage (aandeel arbeidsgeschikte personen) en het tewerkstellingspercentage (deel van de tewerkgestelde actieve bevolking in de bevolking op arbeidsleeftijd) zijn in de wijk iets hoger dan het gewestelijk gemiddelde. Ze zijn echter iets lager dan het gemeentelijk niveau.

Het werkloosheidspercentage van de wijk Woeste (22.03%) ligt dichtbij het gewestelijk gemiddelde (22.69%) maar hoger dan de gewestelijke mediaan (19%) en het gemeentelijke percentage (BISA, 2012-2016). De gegevens voor de wijk Woeste tonen een hoger aandeel jonge werklozen dan op gemeentelijk niveau.

Het aandeel werklozen afgestudeerd aan het hoger onderwijs is laag. Dat kan te wijten zijn aan een hoog aanbod gekwalificeerde banen of aan een laag aandeel afgestudeerden hoger onderwijs in het gebied. Deze gegevens zijn echter niet geobjectiveerd binnen het gebied.

Zoals de onderstaande grafiek toont, telt het strikte gebied van het DWC (statistische sector Essegem) een hoger aandeel langdurig

werkzoekenden (meer dan 12 maanden) dan de wijk Woeste, de gemeente en het gewest. Meer dan 50% van de werkzoekenden is namelijk meer dan 24 maanden werkloos.

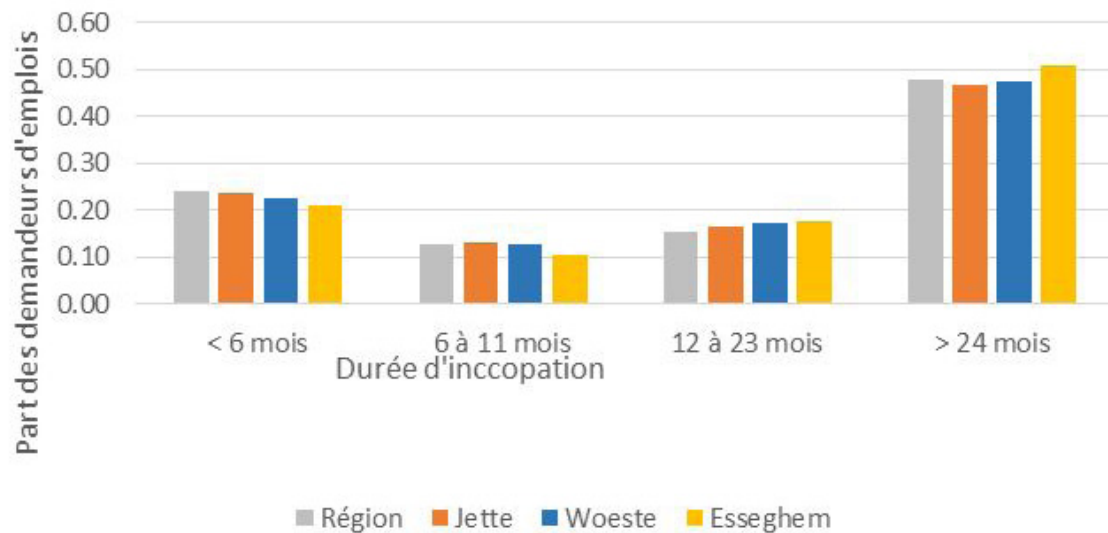
We stellen vervolgens vast dat de werkzoekenden vooral vertegenwoordigd zijn in de leeftijdscategorieën van 25 tot 54 jaar. In vergelijking met de gemeentelijke en gewestelijke gegevens, betreft het vooral meer mensen van 35 tot 54 jaar.

Op het gebied van tewerkstelling is het belangrijk de vaststellingen op het terrein mee te delen aan de verschillende verenigingen van het gebied. De hogere werkloosheidspercentages worden ook verklaard door het feit dat een aanzienlijk aandeel jongeren op arbeidsleeftijd (al dan niet afgestudeerd), niet altijd de nodige stappen zetten om hun tewerkstelling te bevorderen. Door zich niet in te schrijven bij de RVA of bij Actiris en door nauwelijks een beroep te doen op de opleidingsmogelijkheden, adviezen of begeleiding (Infor'Jeunes,...). Deze jongeren bevinden zich dus soms buiten het circuit en worden niet uitgenodigd noch geïnformeerd over opleidingen, hefboomen voor tewerkstelling, opportuniteiten die zich aandienen enz.

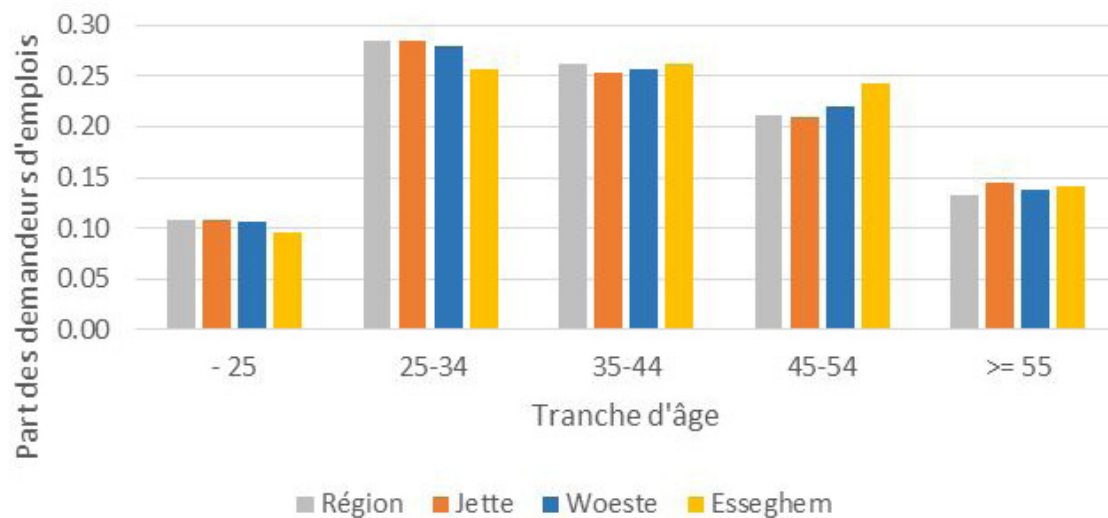
Territoire	Taux d'activité (%)	Taux de demande d'emploi (%)	Taux de chômage (%)	Taux de chômage des jeunes (%)	Part des chômeurs avec un profil employé dans les chômeurs (%)	Part des chômeurs diplômés du supérieur dans les chômeurs (%)	Taux d'emploi (%)
	-2012-	-2014-	-2012-	-2012-	-2016-	-2016-	-2012-
Woeste	71,71	15,33	22,03	35,00	48,03	9,87	55,11
Jette	72,28	14,49	19,81	33,75	51,03	11,50	56,98
Moyenne régionale	65,10	14,82	22,69	38,09	48,56	13,80	49,24

ACTIVITEITSGRAAD EN WERKLOOSHEIDSGRAAD VAN DE BEVOLKING

bron: Wijkmonitoring – gegevens 2012 - 2016 ©



AANDEEL WERKLOZEN PER WERKLOOSTIJD
bron: Actiris, Observatorium Tewerkstelling – gegevens 2016 ©



AANDEEL WERKLOZEN PER LEEFTIJD
bron: Actiris, Observatorium Tewerkstelling – gegevens 2016 ©



ATELIER JONGEREN
bron: fotografie Árter ©



ATELIER JONGEREN
bron: fotografie Árter ©

12.4 LOKALE INITIATIEVEN OP HET GEBIED VAN TEWERKSTELLING EN AANWEZIGHEID VAN SOCIALE ECONOMIE PROJECTEN

De lokale initiatieven op het gebied van sociale economie zijn de volgende:

- De CABA is een solidaire kruidenier in de nabijheid van het gebied. Hier wordt ondersteuning en sociale cohesie geboden. Ze krijgt een subsidie in het kader van de strategie Good Food en groepeerde de spelers van de gemeente inzake voedselhulp: het OCMW, de gemeente, het Rode Kruis en het hulpcentrum van Jette. De kruidenierszaak stelt gebruikers van het OCMW te werk en begeleidt hen om ze op te leiden voor polyvalente winkelberoepen.
- Het Jobhuis van Jette organiseert jaarlijks een workshop 'Zelfbeeld'. Coaching sessies, adviezen om een CV op te stellen, adviezen over verbale en non-verbale communicatie worden gegeven aan werkzoekenden die er zich voor inschrijven. De informatiesessie werd gegeven eind augustus en de selecties, op 18 september 2017.
- De opleidingsbeurs is een jaarlijks gratis evenement met meer dan twintig operatoren op het vlak van opleiding. Ze richt zich tot studenten, werkzoekenden en werknemers, zowel Nederlandstalige als Franstalige.
- De jobbeurs is een jaarlijks evenement dat begunstigden toelaat werkgevers te ontmoeten, adviseurs over de oprichting van een bedrijf te raadplegen en zich te informeren over opleidingen beroepsintegratie.
- Enkele verenigingen van het gebied komen met hun middelen van tewerkstellingsperspectieven of opleiding, maar niet veel lokale spelers zijn echt gespecialiseerd in de economische sector of in opleidingen socio-professionele integratie.



CABA JETTE - solidaire kruidenierswinkel
bron: Dragan Markovic ©



ROUF - atelier en 2nd-hand winkel
bron: <http://www.res-sources.be> ©



12.5 BESLUIT EN PARTICIPATIE-INPUT

De arbeidscategorieën die overwegen bij de loontrekkenden zijn menselijke gezondheidszorg, maatschappelijke werking en onderwijs. Bij de zelfstandigen werken bijna alle werknemers in de industrie, ambachten, winkels en intellectuele vrije beroepen.

De activiteit- en tewerkstellingspercentages van de wijk zijn hoger dan de gewestelijke gemiddelden. Het werkloosheid- en werkzoekendepercentage is echter hoger voor de wijk Woeste dan voor de gemeente. Het gebied is immers de statistische gemeentelijke sector die het meest getroffen wordt door het probleem van werkloosheid en door het grote aandeel niet-inschrijving in het circuit van tewerkstelling van bevolkingsgroepen op arbeidsleeftijd (vooral bij de jongeren).

Hoewel de gemeente goed uitgerust is met ondersteunende structuren voor tewerkstelling, vindt men op de schaal van het gebied te weinig spelers die gespecialiseerd zijn in economische en professionele begeleiding. Het werk met de verenigingssector en met de scholen van de wijk, alsook de diagnoseonderzoeken, hebben duidelijk het belang van deze vaststellingen aangetoond. Alsook de cruciale uitdaging om gebruik te kunnen maken van het DWC om mogelijkheden van opleiding (al dan niet ISP), begeleiding en tewerkstellingsbevordering te bieden aan alle doelgroepen (met name alleenstaande vrouwen). De toekomst van de jongeren lijkt een bezorgdheid in een groot deel van het gebied, terecht, door de geringe socio-professionele ontwikkelingsopportuniteiten en door de moeilijke toegang tot tewerkstelling.



| TAVERNE EAT - TER LINDEN - GC Essegem
bron: fotografie ÄRTER ©





SCHILDER // MENSEN

13

Socio-economische Infrastructuren

13 Socio-economische infrastructuren

13.1 ALGEMEEN

In het hoofdstuk over bestemming kon men vaststellen dat het handelsnet van het gebied DWC Magritte relatief zwak is, wat te zien is in het overwegend residentiële karakter. Toch zijn er talrijke socio-culturele activiteiten.



VOEDINGSWINKEL - Leopold I
bron: fotografie Arter ©



KAART 18: LOCALISATIE VAN DE HANDELSZAKEN
bron: cartografie Arter op basis van Urbis CIRB 2017 ©

13.2 HANDELSZAKEN

Het gebied licht dicht bij twee winkerkernen (Atrium): Spiegel en Bockstael, met respectievelijk wekelijkse markten die grote herkenningpunten vormen voor het gebied.

De Léon Théodorstraat verbindt de kern Spiegel met het Kardinaal Mercierplein. Deze zone ligt buiten het gebied en vormt de historische kern van de Gemeente Jette; ze centraliseert talrijke winkels en horecavakken, naast voorzieningen en diensten. Hier wordt al bijna een eeuw lang de Jaarmarkt van Jette gehouden, elk jaar met een opkomst van duizenden mensen. Rond de twee pleinen liggen tal van gezellige cafés, die zowel door een Nederlandstalig als door een Franstalig publiek worden bezocht.

De plaats van de winkels van het gebied staat op de kaart hierboven. In de Leopold I-straat en het winkelgedeelte van de Lahayestraat zijn de meeste zaken gevestigd. De meest vertegenwoordigde sectoren zijn voeding, diensten, beauty en restaurants. Bij de voedingswinkels vindt men supermarkten, een slagerij (onlangs gestopt met zijn activiteiten) en vier winkels algemene voeding.

Het winkelaanbod wordt voldoende geacht voor wat betreft de nabijheid van grootwarenhuizen (o.a. Lidl, Aldi,...). Toch is er een tekort merkbaar wat betreft de aanwezigheid van kleinschalige buurtwinkels en met name op de meer gespecialiseerde gebieden (o.a. kleine bio winkel,...). Merk in dat verband op dat er verschillende, gespecialiseerde kleinhandelzaken de laatste vijftien jaar zijn gestopt met hun activiteiten in het gebied. De geringe aanwezigheid van bakkers en slaggers wordt ook vaak genoemd. De Essegheemsite is bijvoorbeeld verstoken van winkels, ondanks de opportuniteiten van de vaste gelijkvloerslokalen.

Volgens de gegevens van Atrium zijn er 576 winkels geopend in Jette, of een aandeel van ongeveer 10 winkels per 1000 inwoners. Dit aandeel is nog lager voor het strikte gebied van het DWC. Het gewestelijke gemiddelde is 19 winkels per 1000 inwoners.

Het aantal lokale winkels per 1000 inwoners in het BHG is 4,28. Voor de wijk Woeste is het 3,6 volgens de gegevens van 2006 van de Wijkenmonitoring.

Een inventaris van de winkels in de wijk Woeste en in de straten errond, is opgenomen in bijlage van dit hoofdstuk.

13.2.1 Handelskern Spiegel

De handelskern Spiegel is gevestigd op het Koningin Astridplein en in de straten errond; hij vormt het hart van de gemeente Jette. Met uiteenlopende handelszaken: cafés, restaurants, juweliers, telefonie-agentschappen, banken, kledingwinkels, enz. Vooral vertegenwoordigd door de HORECA sector, maar ook met veel mode- en beautywinkels.

Op het Koningin Astridplein en in enkele delen van de aanpalende straten wordt de Zondagsmarkt gehouden. Men vindt er kramen voeding, kledij, bloemen en planten, juwelen enz.

Volgens een recente studie van Atrium zijn de klanten vooral bedienden en gepensioneerden die alleen of met twee komen, zonder kinderen, meestal te voet. De winkels worden in het algemeen omschreven als vrij compleet maar er ontbreekt enige verscheidenheid. De winkel op het plein zien er verzorgd uit, ze hebben stijl en blijven toegankelijk voor een ruim publiek. Eén van de sterke punten van de wijk is het aanbod van heel uiteenlopende en kwalitatieve bars, tavernes en restaurants.¹

Nog steeds volgens deze studie vinden de klanten dat de ruimte gezelliger zou kunnen worden ingericht met minder parkeerplaats. Een situatie in fase van concretisering, gezien het huidige herinrichting van het plein tot een grote comfortzone voor de voetgangers en met ondergrondse parkings. Ook de vestiging van buurtwinkels is gewenst: kruidenierswaren, verkopers van groenten en fruit, slagers en drogisten.

13.2.2 Handelskern Bockstael²

De tweede winkelkern is gevestigd op het Bockstaelplein. Hij gaat verder tot de Fransmanstraat, de Emile Bockstaellaan en de Marie-Christinestraat. Het is een familiale wijk met buurtwinkels en grote ketens naast elkaar. Men vindt er slagers, bakkers, viswinkels maar ook een koffiebranderij, een fietswinkel en een dierenwinkel. Op Zaterdag wordt de grootste markt van het Noorden van Brussel gehouden op het Bockstaelplein. Op dit plein staat ook een maand lang de jaarlijkse kermis van Laken.

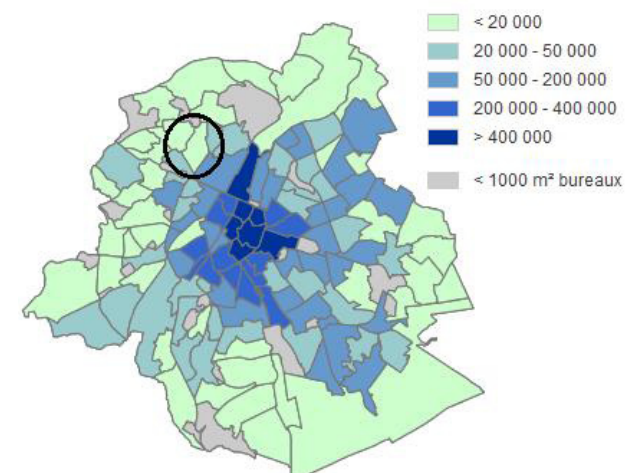
In het Zuiden zijn er meer beauty- en modewinkels, in het Noorden meer voeding en diensten; de bezoekers zijn er meer gemengd en armer dan bij de Spiegel. Volgens een studie van Atrium zijn de klanten meer gediversifieerd dan die van het Spiegelplein: studenten, leerlingen, werkzoekenden, bedienden en arbeiders. Het betreft vooral koppels met kind(eren) of personen die bij hun ouders wonen en zich te voet verplaatsen.

Het handelsweefsel voldoet ruimschoots aan de behoeften van de inwoners en bezoekers als het gaat om basisbehoeften. De mensen waarderen vooral de mate van toegankelijkheid en het algemene niveau van de prijzen in de wijk, in lijn met het socio-economische profiel van de inwoners.

De verwachtingen van de klanten zijn de vestiging van winkels gericht op vrije tijd en plezier (boekhandelaars, fitnesscentrum, sportwinkel), de renovatie van etalages en bestaande winkelgevels en de inrichting van de openbare ruimte om ze nog gezelliger te maken. Nogmaals, de geplande herinrichting van het Bockstaelplein zou bepaalde van deze vaststellingen moeten verbeteren.

De dichtheid van kantoren in het gebied (schaal van de statistische sector) is bijzonder gering: 5.469 m²/km². Die van de wijk Woeste bedraagt 19.517 m²/km² en het gewestelijke gemiddelde is 79.056 m²/km². Deze cijfers geven nogmaals het residentiële karakter van de wijk weer³.

Op de volgende kaart⁴ wordt de dichtheid van de kantoren weergegeven voor alle Brusselse wijken voor het jaar 2016. We merken op dat die daalt met de afstand van het stadscentrum. Er zijn weinig wijken in deze zone met even lage dichtheden als die van de wijk Woeste.



DICHTHEID VAN KANTOREN 2016 (M²/KM²)

bron: BISA - gegevens 2016 ©

1. Barometer 2016, noyau commerçant Miroir, Atrium

2. Barometer 2016, noyau commerçant Bockstael, Atrium

3. Citydev.brussels & perspective.brussels - Observatorium Kantoren - 2016

4. BISA - gegevens 2016

13.4 BEDRIJVEN

De gegevens over bedrijven zijn niet beschikbaar op infra-gemeentelijk niveau. De verzamelde gegevens hebben dus betrekking op de bedrijven gevestigd te Jette.

De eerste twee tabellen hebben betrekking op BTW-plichtige bedrijven. De bedrijven 'rechtspersonen' zijn gevestigd op het adres van hun maatschappelijke zetel en worden maar één keer geteld, ook al hebben ze meerdere exploitatiezetels. De 'fysieke personen' zijn gevestigd op hun woonplaats, ongeacht waar ze hun activiteiten effectief uitoefenen.

De eerste tabel geeft een opsplitsing per economische activiteit, de tweede per juridische vorm.

De gemeente Jette telt dus 3.039 bedrijven in totaal, waarvan 60% actief is op het gebied van de bouw, menselijke gezondheid, maatschappelijke werking en gespecialiseerde, wetenschappelijke en technische activiteiten. De meeste van deze bedrijven zijn BVBA's en fysieke personen.

De opsplitsing per grootteklasse en aantal loontrekkenden wordt niet bekendgemaakt op gemeentelijk niveau.

De volgende twee tabellen betreffen de vestigingseenheden. Het gaat hier om 'fysieke plaatsen' (workshops, winkels, filialen, kantoren...) waarvan de ondernemingen hebben opgegeven aan de RSZ dat er loontrekkenden een activiteit uitoefenen. De eenheid is dus verschillend dan voor de vorige tabellen.

De eerste tabel toont ook een opsplitsing per economische activiteit, de tweede per grootteklasse in aantal werknemers.

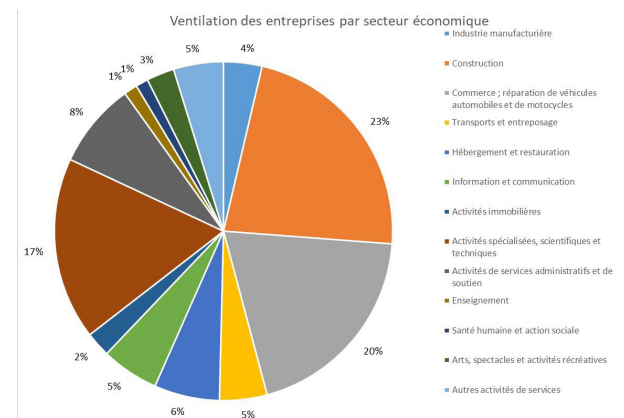
De meest vertegenwoordigde fysieke bedrijfssectoren zijn winkels, menselijke gezondheid en maatschappelijke werking en onderwijs. 78% van de bedrijven van de gemeente zijn heel klein en 95% zijn KMO, wat overeenkomt met het gewestelijke cijfer volgens de RSZ (82% heel klein en 96% KMO).

Jette	2015
Personne physique	1 271
SNC (société en nom collectif) ou SCS (société en commandite simple)	103
SA (société anonyme) ou SCA (société en commandite par actions)	195
SPRL (société privée à responsabilité limitée)	1 307
Société coopérative	93
Association commerciale en participation ou association commerciale momentanée	7
Société commerciale de droit étranger	0
ASBL (association sans but lucratif)	55
Organisme de droit public	0
Autre société, groupement ou association	8
Total	3 039

Unité : nombre d'entreprises assujetties à la TVA
Échelle géographique : commune
Source : SPF Economie - Statistics Belgium

Classe de taille en nombre de travailleurs	Jette
1-4	516
5-9	127
10-19	71
20-49	70
50-99	23
100-199	8
200-499	4
500-999	1
≥ 1 000	1
Total	821

Unité : nombre d'unités locales d'établissement
Échelle géographique : commune
Source : ONSS



BEDRIJVEN PER ECONOMISCHE SECTOREN
bron: SPF Economie - Statistics Belgium, gegevens 2015 ©

Nombre d'entreprises assujetties à la TVA par section et division NACE-BEL (2008) : 2015 (au 31 décembre)		
Section et division NACE-BEL (2008)		Jette 2015
01	Culture et production animale, chasse et services annexes	3
02	Sylviculture et exploitation forestière	3
03	Pêche et aquaculture	1
A	Agriculture, sylviculture et pêche	7
10	Industries alimentaires	17
13	Fabrication de textiles	2
14	Industrie de l'habillement	8
16	Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles ; fabrication d'articles en vannerie et sparterie	7
17	Industrie du papier et du carton	1
18	Imprimerie et reproduction d'enregistrements	28
22	Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique	1
23	Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques	3
25	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	10
26	Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques	8
27	Fabrication d'équipements électriques	4
28	Fabrication de machines et d'équipements n.c.a.	3
31	Fabrication de meubles	1
32	Autres industries manufacturières	11
33	Réparation et installation de machines et d'équipements	9
C	Industrie manufacturière	111
D	Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	2
38	Collecte, traitement et élimination des déchets ; récupération	3
E	Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution	3
41	Construction de bâtiments ; promotion immobilière	87
42	Génie civil	12
43	Travaux de construction spécialisés	601
F	Construction	680
45	Commerce de gros et de détail et réparation de véhicules automobiles et de motocycles	73
46	Commerce de gros, à l'exception des véhicules automobiles et des motocycles	189
47	Commerce de détail, à l'exception des véhicules automobiles et des motocycles	331
G	Commerce ; réparation de véhicules automobiles et de motocycles	593
49	Transports terrestres et transport par conduites	88
50	Transports par eau	3
51	Transports aériens	1
52	Entreposage et services auxiliaires des transports	8
53	Activités de poste et de courrier	37
H	Transports et entreposage	137
55	Hébergement	3
56	Restauration	186
I	Hébergement et restauration	189
58	Édition	8
59	Production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision ; enregistrement sonore et édition musicale	15
60	Programmation et diffusion de programmes de radio et de télévision	1
61	Télécommunications	13
62	Programmation, conseil et autres activités informatiques	104
63	Services d'information	25
J	Information et communication	166
66	Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance	7
K	Activités financières et d'assurance	7
L	Activités immobilières	72
68	Activités juridiques et comptables	142
70	Activités des sièges sociaux ; conseil de gestion	158
71	Activités d'architecture et d'ingénierie ; activités de contrôle et analyses techniques	77
72	Recherche-développement scientifique	3
73	Publicité et études de marché	46
74	Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques	92
75	Activités vétérinaires	8
M	Activités spécialisées, scientifiques et techniques	226
77	Activités de location et location-bail	11
78	Activités liées à l'emploi	7
79	Activités des agences de voyage, voyagistes, services de réservation et activités connexes	3
80	Enquêtes et sécurité	5
81	Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	144
82	Services administratifs de bureau et autres activités de soutien aux entreprises	76
N	Activités de services administratifs et de soutien	246
O	Administration publique (Administration publique et défense ; sécurité sociale obligatoire)	1
P	Enseignement	39
86	Activités pour la santé humaine	29
87	Activités médico-sociales et sociales avec hébergement	3
88	Action sociale sans hébergement	4
Q	Santé humaine et action sociale	36
90	Activités créatives, artistiques et de spectacle	47
91	Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles	3
93	Activités sportives, récréatives et de loisirs	30
R	Arts, spectacles et activités récréatives	80
94	Activités des organisations associatives	6

DE SCHILDER

Nombre d'unités locales d'établissement par section et division NACE-BEL (2008) : 2015 (au 31 décembre)		
Section et division NACE-BEL (2008)		Jette 2015
10	Industries alimentaires	11
14	Industrie de l'habillement	3
16	Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles ; fabrication d'articles en vannerie et sparterie	4
18	Imprimerie et reproduction d'enregistrements	4
25	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	2
27	Fabrication d'équipements électriques	2
32	Autres industries manufacturières	2
33	Réparation et installation de machines et d'équipements	1
C	Industrie manufacturière	29
41	Construction de bâtiments ; promotion immobilière	11
43	Travaux de construction spécialisés	48
F	Construction	59
45	Commerce de gros et de détail et réparation de véhicules automobiles et de motocycles	18
46	Commerce de gros, à l'exception des véhicules automobiles et des motocycles	54
47	Commerce de détail, à l'exception des véhicules automobiles et des motocycles	128
G	Commerce ; réparation de véhicules automobiles et de motocycles	200
49	Transports terrestres et transport par conduites	29
52	Entreposage et services auxiliaires des transports	2
53	Activités de poste et de courrier	4
H	Transports et entreposage	35
55	Hébergement	1
56	Restauration	62
I	Hébergement et restauration	63
58	Édition	1
59	Production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision ; enregistrement sonore et édition musicale	1
61	Télécommunications	3
62	Programmation, conseil et autres activités informatiques	9
J	Information et communication	14
64	Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite	9
65	Assurance, réassurance et caisses de retraite, à l'exclusion des assurances sociales obligatoires	2
66	Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance	15
K	Activités financières et d'assurance	26
L	Activités immobilières	38
68	Activités juridiques et comptables	28
70	Activités des sièges sociaux ; conseil de gestion	12
71	Activités d'architecture et d'ingénierie ; activités de contrôle et analyses techniques	7
72	Recherche-développement scientifique	3
73	Publicité et études de marché	3
74	Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques	3
75	Activités vétérinaires	1
M	Activités spécialisées, scientifiques et techniques	55
78	Activités liées à l'emploi	18
79	Activités des agences de voyage, voyagistes, services de réservation et activités connexes	2
81	Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	32
82	Services administratifs de bureau et autres activités de soutien aux entreprises	3
N	Activités de services administratifs et de soutien	53
O	Administration publique (Administration publique et défense ; sécurité sociale obligatoire)	19
P	Enseignement	75
86	Activités pour la santé humaine	34
87	Activités médico-sociales et sociales avec hébergement	18
88	Action sociale sans hébergement	32
Q	Santé humaine et action sociale	82
90	Activités créatives, artistiques et de spectacle	6
91	Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles	3
92	Organisation de jeux de hasard et d'argent	2
93	Activités sportives, récréatives et de loisirs	10
R	Arts, spectacles et activités récréatives	21
94	Activités des organisations associatives	14
95	Réparation d'ordinateurs et de biens personnels et domestiques	1
96	Autres services personnels	36
S	Autres activités de services	51
U	Activités des organisations et organismes extra-territoriaux	1
Total		821

Unité : nombre d'unités locales d'établissement
Échelle géographique : commune
Source : ONSS

13.5 VOORZIENINGEN EN VERENIGINGEN

Het grondgebied Jette bestaat uit een heel actief en relatief goed gecoördineerd, rijk verenigingsnetwerk, vooral wat betreft de verenigingen met een sociaal en socio-cultureel doel. Deze verenigingen zijn vooral aanwezig in het centrum van Jette (tussen de Leopold I-sstraat en de spoorweg) en volgen de driedeling van het grondgebied, Zuiden, Midden, Noorden. De verenigingen van Jette, met de opmerkelijke uitzondering van de VZW KWA, organisator van Jam'in Jette, lijden trouwens aan een imago gebrek buiten de gemeente, wat bijdraagt aan de miskenning van de gemeente Jette door de Brusselaars die niet in het Noordwesten wonen (de eeuwige mentale breuk gevormd door het kanaal!).

De directies van de Franstalige lagere gemeentescholen komen één keer per maand samen in de school Zonnebloem. In deze vergaderingen wordt, onder andere, de ontwikkeling van activiteiten gepland, zoals het schooltoneel en plaatselijke projecten ('La culture a de la classe', samenwerkingen).

Het concept van de Brede School Essegem verenigt de scholen GBS Vande Borne, de Sint-Michiëlsschool en het Sint-Pieterscollege (in de Leopold I-sstraat). Er wordt structureel samengewerkt om de ontwikkeling van jonge kinderen en de organisatie van gezamenlijke activiteiten te verbeteren. Dit soort netwerk lijkt niet te bestaan voor de middelbare scholen, toch niet op de macroschaal van de studiezone.

Zoals uitgelegd in het hoofdstuk over Leefomgeving, zijn er weinig outdoor sportfaciliteiten in het strikte gebied. We herinneren echter aan de nabijheid van kwalitatieve infrastructuur in de aanpalende parken. Deze vaststelling wijst nogmaals op het nodige onderscheid tussen isolement (niet geobjectiveerd) en omsluiting (geobjectiveerd). Jongeren van de wijk vragen al jarenlang een voetbalveld dat deze naam waardig is ter hoogte van de garages van de Jetse Haard. Dit project liep vertraging op om redenen van bodemvervuiling en stabiliteit van het terrein maar het is wel degelijk gepland voor het eerste kwartaal 2018. Onlangs werd een petanquecentrum gebouwd aan de rand van de Jetse Haard. De boulodrome wordt vooral bezocht door een ouder publiek en is te weinig naar buiten gericht (privétoegang, niet-gedeelde outdoor speelterreinen, architectuur niet echt geïntegreerd in de omgeving). De vzw Sport te Jette promoot sportbeoefening op het hele Jetse grondgebied. Katal Simba Boxing is een boks-, judo- en karatéschool in een privézaal gevestigd in

de Augustijnnonnenstraat. Ze is er met name voor jongeren met problemen en heeft een gratis tarief voor de meest behoeftige. De school heeft veel succes en wordt druk bezocht. Door een gebrek aan financiële middelen kon de zaal echter onvoldoende worden onderhouden. De sportschool is dus verhuisd naar de Tilmontstraat, op 100 meter van het gebied. De meeste jongeren zijn gevolgd en blijven de school bezoeken. Tot slot worden er sportactiviteiten begeleid in het algemene programma van Abordage en er worden dans-, yoga- en tai-chi-lessen plus workshops voor kinderen georganiseerd in het Nederlandstalig cultureel centrum GC Essegem.

De onderstaande lijst geeft alle scholen en huistakencentra in het gebied van het DWC of in de nabijheid ervan, in een straal van 400 meter.

De wijk heeft, net als de rest van Brussel, een schrijnend tekort aan opvangruimte voor kleine kinderen. Het toelatingspercentage van de kinderdagverblijven in het gebied is ongeveer 30%.

Het is ook nodig om de opvangcapaciteit in de kleuterscholen en lagere scholen te verhogen: elk jaar staan er honderden kinderen op de wachtlijst.

De Nederlandstalige vrije school Sint-Pieterscollege wordt momenteel uitgebreid in de vroegere fitnesszaal ernaast en waarin nieuwe klassen werden ingericht.



FOOTTERREIN EN PETANQUE SPORTHAL

bron: fotografie Ärter ©

Voor de perimeter konden enkele gegevens worden verzameld over het schoolpubliek. De leerlingen van de school Jacques Brel zijn meer kwetsbaar dan die van de andere scholen in de gemeente. Volgens de directrice heeft bijna de helft van de kinderen nood aan bijzondere aandacht. 24% van de kinderen van 4 tot 6 jaar en 68% van de kinderen van 6 tot 8 jaar krijgt ook hulp van andere instanties (PMS, SAJ, SOS Kinderen, logopedisten, psycholoog,...). Regelmatig wordt huishoudelijk geweld vastgesteld en heel wat kinderen worden alleen door hun moeder opgevoed. De prioritaire educatieve assen van de school zijn beter samenwerken, geweld voorkomen en meer communiceren. De slaagcijfers voor het getuigschrift lager onderwijs in het 6de leerjaar en de slaagcijfers voor de lagere jaren liggen lager dan het gemeentelijke gemiddelde, maar de nieuwkomers vertekenen deze statistieken (vaak hebben ze een jaar nodig om zich aan te passen).

Basisscholen

Ecole Jacques Brel	101 rue Essegheem
Ecole Clarté	Chaussée de Wemmel 100
Ecole Van Asbroeck	Rue du Saule 1
Ecole du Champ des Tournesols (enseignement spécialisé)	Rue Van Bortonne 12
Ecole Notre-Dame de Lourdes	Rue Léopold I 307-309
Ecole Saint-Michel	Avenue de Levis Mirepoix, 13
Centre scolaire du Sacré-Coeur	Avenue du Sacré-Coeur 8
Collège Saint-Pierre	Rue Jean-Baptiste Verbeyst 25
GB School Vande Borne	Danssettestraat 30
Sint-Pieterscollege Basisschool	Rue Léon Theodor 167

Secundaironderwijs

Athénée Royal de Jette	Avenue de Levis Mirepoix 100
Centre Scolaire du Sacré-Coeur	Avenue du Sacré-Coeur 8
Collège Saint-Pierre	Rue Jean-Baptiste Verbeyst 25

Kinderdagverblijven

Prégardiennat La Ribambelle	De 18 mois à 3 ans / 22 places	Rue Léopold I 300
Les 1001 Bêtises	30 places	Rue Jules Lahaye 229
L'Eden	14 places	Boulevard de Smet de Naeyer 158
Les Bruyères	16 places	Boulevard de Smet de Naeyer 149
Le petit TGV	22 places	Avenue Odon Warland 156
New Calimero	30 places	Avenue Odon Warland 205
Peutertuin Windekind vzw		Van Swaestraat 13

De enige statistiek die we kregen van de vrije school Notre-Dame de Lourdes betreft de verhouding zittenverblifiers in het 3de tot het 6de leerjaar. Die verhouding bedraagt ongeveer 4%.

De statistieken van de Nederlandstalige scholen werden ons bezorgd onder voorbehoud van anonimiteit. De onderstaande gegevens zijn dus gemiddelden voor de twee scholen van de perimeter: geen schooluitval (slechts uitzonderlijk moeten leerlingen blijven zitten, dat wordt zoveel mogelijk vermeden), toelatingsgraad 31% in het kleuteronderwijs en 16% in het lager onderwijs, absenteïsme 8% in het begin van het jaar en 0,5% in de loop van het jaar, verhouding leerlingen met gedragsproblemen 2%.

Kleuterscholen

Ecole Simone Blangchard	Rue Berré 23
Ecole Jacques Brel	101 rue Essegheem
Ecole Van Asbroeck	Rue du Saule 1
Ecole Notre-Dame de Lourdes	Rue Léopold I 307-309
Ecole Saint-Michel	Avenue de Levis Mirepoix, 13
Centre scolaire du Sacré-Coeur	Avenue du Sacré-Coeur 8
GB School Vande Borne	Danssettestraat 30

Technische en gespecialiseerde onderwijs

Joie de Vivre	Avenue Jean Joseph Crocq 10
KTA Technisch Atheneum Jette	Léon Theodorstraat 80



KINDERDAGVERBLIJF - Les 1001 bêtises
bron: fotografie Árter ©



SCHOOL JACQUES BREL
bron: fotografie Árter ©

Huistakencentra / Extra school begeleiding

Er zijn verschillende huistakencentra en/of extra school begeleiding actief in Jette, maar ze liggen allemaal in het centrum van de Gemeente, tussen het station van Jette en de Leopold I-sstraat.

- L'Abordage (in het gebied)
- Le Centre d'Entraide de Jette
- Het Interwijken project
- De onderwijsdienst van de gemeente die, in het gebied, actief is in de school Jacques Brel
- Echec à l'échec
- Tonuso vzw / Plan-aid

De ONE heeft ook een antenne in de Leopold I-sstraat, vóór de residentie "Magnolia"

De partners van het Platform 'Beter samenleven' groeperen vrijwillig verenigingen aanwezig op het gebied van de gemeente Jette. Het bevordert de niet-economische uitwisselingen, streeft naar het creëren van gelegenheden en zin in ontmoetingen'. Het Platform Beter samenleven, hoewel heel vrij in zijn vorm, is een plaats van uitwisseling en functionele creatie. Haar opdrachten zijn:

- De levenskwaliteit van alle inwoners van Jette verbeteren, met inachtneming van hun eigenheden en zonder stigmatisering van een of andere categorie van personen. De acties van het platform zijn voor iedereen, zonder oordeel noch tegenover haar leden, noch tegenover haar publiek. - Samen aan projecten bouwen, door de middelen te bundelen en uitwisselingen te creëren tussen de spelers en het publiek van elke partnervereniging (ontsluiting, netwerkvorming).
- Elkaar leren kennen en synergie creëren tussen de verenigingen in alle vrijheid en autonomie.
- Apprendre à se connaître et à créer des synergies entre les associations en toute liberté et autonomie.
- Deelnemen aan opleidingsdagen die de kennis en praktijken

versterken. De verslagen van deze dagen vormen een bibliotheek van resourcedocumenten, ook voor de eventuele afwezigen.

De instellingen en de verenigingen die gevestigd zijn in het gebied en die deel uitmaken van het platform, worden hieronder genoemd:

Wijkgezondheidscentrum Essegheem

« Het Wijkgezondheidscentrum, opgericht in 1981, verleent geneeskundige zorg aan de hele bevolking die in de zone woont (voornamelijk Jette, uitbreiding mogelijk naar de aanpalende gemeenten) met respect voor de sociale, culturele, religieuze en nationaliteit verschillen.

[...]

Het Wijkgezondheidscentrum werkt ook aan communautaire gezondheidsacties in de wijk in samenwerking met het patiëntencomité, het wijkcomité en het wijkhuis l'Abordage V.Z.W. »

Het Wijkgezondheidscentrum Essegheem, één van de grootste van het Brusselse gewest, beheert ook de ontmoetingsinfrastructuur La Récré « een ontmoetingsplaats voor kinderen van 0 tot 3 jaar begeleid door een ouder. La récré is in eerste instantie een plaats van eerste socialisatie voor kleine kinderen. Het is ook een plaats die ouders toelaat uit hun isolement te treden. La Récré is door de activiteiten die het aanbiedt, ook een plaats voor preventie, stimulering en integratie voor de kinderen en voor hun ouders».

L'Abordage

L'Abordage is een 'vereniging met als doel de realisatie van activiteiten voor positieve uitwisselingen tussen de personen die in de sociale woningwijk van Jette wonen' van de wijk Essegheem. De vereniging is ook de PCS van de Jetse Haard. 'Haar doelstellingen zijn:

- Informatie, denkpistes, actie en de autonomie ontwikkelen voor het welzijn van de inwoners vanuit een individueel en/of gemeenschappelijk standpunt
- Banden creëren tussen de generaties, communicatie en ontmoetingen tussen junioren en senioren tot stand brengen

- De wijk dynamisch maken via gemeenschappelijke acties voor alle inwoners door ze te betrekken bij individuele en/of collectieve projecten in partnership met de andere verenigingen

- Een dynamiek creëren die toelaat hulpmechanismen en buurtdiensten te installeren.

Het is een heel actieve vereniging met name in haar werk met de jongeren van de Gemeente Jette en voor de interculturele projecten. Bovendien verschilt haar vestigingsplaats van die van de meeste verenigingen, actief op het gebied. Ze is namelijk te vinden op de grens tussen Jette en Laken, in het gebied van het DWC Magritte, met het laagste gemiddelde inkomen van Jette, in tegenstelling tot de andere verenigingen, massaal gevestigd in het historisch centrum van Jette.

L'Abordage heeft ook het collectief "Les Sapé" gecreëerd: ongeveer twintig jonge tieners, voornamelijk van buitenlandse afkomst, die een breed scala aan acties in hun buurt leiden, vooral om tegelijkertijd een woonkamp te financieren (zomerkamp). Dit project is zo succesvol dat het is gepland om te worden omgezet in groepen van vrouwen en van ouderen.

Le Café des Mamans in de school Jacques Brel - Sources d'Harmonie

Het Café des Mamans wordt georganiseerd in de school Jacques Brel, gelegen in de wijk Essegem, en twee dagen per week begeleid door twee vrijwilligers-mama's. Deze ruimte is bedoeld als ontmoetingsruimte om de kennis van het Frans te ontwikkelen. Het café des mamans Dépassant reikt gewoon verder dan deze oorspronkelijke doelstellingen en zet haar deelnemers ook aan om een kritische geest te ontwikkelen, bijvoorbeeld op interconfessionele ontmoetingen, of om de wijk te ontsluiten door deel te nemen aan talrijke evenementen. Zo komen de mama's de kinderen schminken op het Festival 0>5 of op de jaarlijkse markt van Jette. Ze organiseren ook workshops maquillage. De vzw Sources d'Harmonie begeleidt dan weer 'creatieve workshops persoonlijke ontwikkeling waar verhalen en sofrologie hun krachten bundelen om iedereen toe te laten zich beter te (her)kennen om te evolueren naar zijn authenticiteit'. Het bijzondere van deze kleine vereniging

actief op het gebied van persoonlijke ontwikkeling en hulp is, dat ze projecten ontwikkelt in samenwerking met het (para)schoolse en verenigingsmilieu: wijkgezondheidscentra, rusthuizen, wijkhuizen, centra voor gezinsplanning, permanente vormingsbewegingen... »

Buiten de leden van het platform telt de wijk Magritte de volgende socio-culturele centra:

GC Essegem

Het Nederlandse Gemeenschapscentrum GC Essegem biedt activiteiten aan die een tweetalig publiek bereiken en activiteiten om kennis te maken met het Nederlands. Ze slagen in hun opzet van integratie met het Nederlandstalige Brusselse publiek, relatief talrijk in Jette en zetten het Franstalige publiek aan om deel te nemen aan hun activiteiten. Het GC Essegem onderhoudt overigens banden met tal van andere actoren van de wijk. Sommige samenwerkingen kwamen tot stand dankzij het participatieproces van dit DWC. De wens om samen te werken is sterk aanwezig ook al zijn er administratieve moeilijkheden, vooral in het zoeken naar subsidies.

René Magritte Museum

« Het René Magritte Museum is ondergebracht in het huis waar de Belgische surrealist bijna 24 jaar heeft gewerkt ». Hoewel het vooral bezocht wordt door een internationaal publiek, voeren de begeleidsters van het museum verschillende acties om van de Gemeente Jette een grondgebied te maken dat bekend is om Magritte en de surrealistische stroming. Het René Magritte Museum neemt dus deel aan talrijke schoolprojecten. Het René Magritte Museum is in volle uitbreiding: er komt een nieuwe vleugel bij om de bezoekers een globaler parcours te bieden dat nog beter de artistieke stromingen van de tijd van Magritte weergeeft. Volgens de verantwoordelijken van het museum telt de wijk en zijn omgeving een groot aantal artiesten, amateurs en professionals.

JH De Branding

Het jongerenhuis De Branding, Nederlandstalig maar toegankelijk voor Franstaligen, bestaat sinds 1975 en werd volledig verbouwd en heropend in 2016. Het bestuur streeft naar zelfbeheer door de jongeren die er komen. Hoewel het gevestigd is buiten het gebied, wordt het bezocht door enkele jongeren die er wonen.



L'ABORDAGE - Hoek Jules Lahayestraat 169 - Dapperheidsstraat
bron: fotografie ÁRTER ©



GC ESSEGEN
bron: fotografie Árter ©

Wijkcomités/collectieven

Er zijn tegenwoordig verschillende wijkstructuren actief in het gebied:

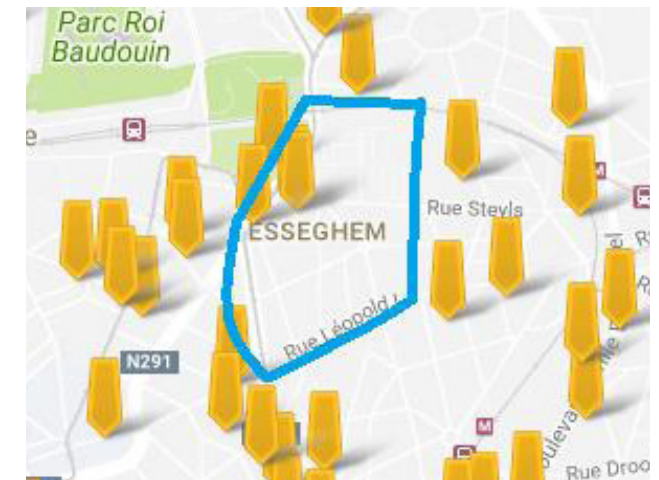
- Het Comité Esseghem, gevestigd in de Esseghemstraat, Dapperheidsstraat en Jules Lahayestraat, organiseert een jaarlijkse brocante waarvan de opbrengsten naar sociale projecten gaan (Sinterklaasgeschenken voor behoeftigen enz.).
- Het Comité Jacques Brel, gevestigd in de Loossensstraat organiseert ook brocantes.
- Het Comité Magritte, gevestigd in de Esseghemstraat, Rechtschapenheidsstraat en in de omgeving is vooral actief in burgeracties en de sensibilisering voor duurzame ontwikkeling.
- Het Collectief Jules Lahaye, gelegen rond de Lahaye as, volgt de stadsontwikkelingsprojecten, met als eeuwige stokpaardje de hinder veroorzaakt door de trams in de Lahayestraat
- De duurzame burgerwijk Magritte-Esseghem (zie hoofdstuk Stadsvernieuwing)
- De feitelijke vereniging Stop-Terminus: Begraafplaats van Jette
- Het wijkcomité Woestelaan
- ...



| PERSARTIKEL EN AFFICHE "NEE AAN TRAM T2000" op ramen van de buurt
bron: fotografie Arter ©

Gezondheidsvoorzieningen

Naast het Wijkgezondheidscentrum Esseghem telt de wijk drie apotheken. Er worden slechts 5 huisartsen in het gebied gemeld door de Federatie van Brusselse huisartsenverenigingen. Er is ook een medisch/poliklinisch centrum in de De Smet de Naeyerlaan. Volgens de apothekers van het gebied is de vraag naar huisartsen in de wijk groter dan het aanbod. Zoals de onderstaande kaart toont, zijn er weinig huisartsen in de wijk en in de omgeving in het Zuidoosten. Een raadplegingcentrum van K&G voor kinderen van 0 tot 6 jaar, gevestigd in de Leopold I-straat, is actief in de ondersteuning van ouderschap, gezondheidsbevordering, psychomotoriek en medisch-sociale preventie van kinderen van 0 tot 6 jaar.



| CARTOGRAFIE VAN DE HUISARTSEN
bron: Federatie van Brusselse Huisartsenverenigingen - 2017 ©

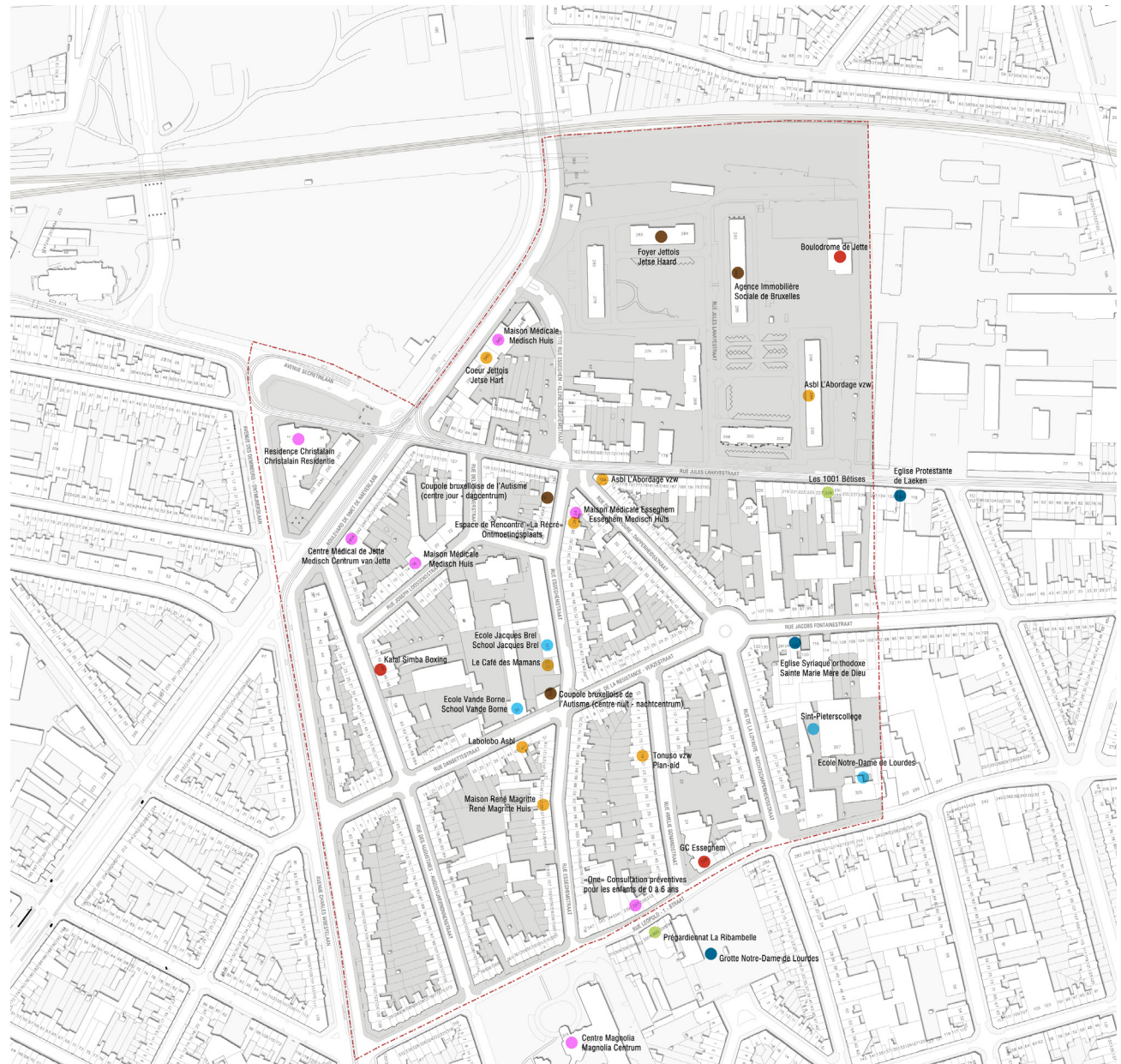
Bidplaatsen

Er staat een protestantse kerk in de Steylsstraat, op het einde van de Jules Lahayestraat, en een Aramese Syrisch-orthodoxe kerk in de Jacobs-Fontainestraat. Aan de rand van het gebied, in de Leopold I-straat, bevindt zich een bidplaats bekend onder de naam 'de Grot van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes'; hier komen mensen van een grote socio-culturele diversiteit om zich te bezinnen (zie hoofdstuk Erfgoed voor meer informatie over dit onderwerp). Ze is gevestigd naast een Oosterse orthodoxe kerk.

De kaart hieronder omvat alle beschreven voorzieningen aanwezig in de studiezone.



GROT VAN ONZE-LIEVE-VROUW VAN LOURDES
bron: fotografie ÁRTER ©



KAART 19: Voorzieningen
bron: cartografie Árter op basis van Urbis CIRB 2017 ©

"KIES VOOR
DE OREO-TIRAMISU
'T IS ZO LEKKER"

LES "SAPÉ" - KERSTMARKT TE MERCIERPLEIN



13.6 BESLUIT EN PARTICIPATIE-INPUT

Hoewel het gebied van het DWC Magritte hoofdzakelijk residentieel is, is de aanwezigheid van andere sectoren als bestemming belangrijk voor de dynamiek van het gebied. In de loop van de bilaterale ontmoetingen en participatiewerkshops hebben de inwoners zich eerder tevreden getoond over de grote winkels aanbod, die goed vertegenwoordigd zijn. In de wijk ontbreken echter buurt- of gespecialiseerde winkels, met name van lokale en/of bio voeding. De winkelcentra Bockstael en Spiegel worden sterk geprezen en ze worden beide bijna evenveel bezocht door de bewoners van het gebied.

De kantoren zijn ook niet zo vertegenwoordigd, in vergelijking met het grote deel van de wijk Woeste, gelegen buiten het gebied en met de naburige wijken.

Er is een schrijnend tekort aan plaatsen in de kinderdagverblijven, keuter- en lagere scholen van het gebied, de gemeente en de hoofdstad, en ook de extra-school infrastructuur.

Het verenigings- en culturele weefsel in de wijk en omgeving is vrij actief, gediversifieerd en het wordt vooral heel geprezen door de bewoners: spelers van sociale cohesie, huistakencentra, wijkgezondheidscentra, culturele centra, bidplaatsen, wijkcomités jongerenhuis, enz. Maar in het algemeen is de werking nog te veel op zichzelf gericht en is er niet zoveel synergie te zien vóór de komst van dit DWC. De betrokkenheid bij het mechanisme van het DWC is echter vrij sterk en de spelers zijn echt heel doeltreffende en proactieve contactpersonen geweest tijdens de hele opmaak van het basisdossier. Elke vereniging werkt echter met eigen, vaak weinig middelen, en het gebrek aan aangepaste lokalen (o.a. PCS lokaal voor L'Aboardage,...) om hun diensten aan te bieden is een harde realiteit van het gebied.

Er is een vrij grote vraag naar vrijetijdsruimtes, Franstalige culturele activiteiten, (gratis) sport- en begeleidingsactiviteiten voor de jongeren en alleenstaande vrouwen in het hele gebied.



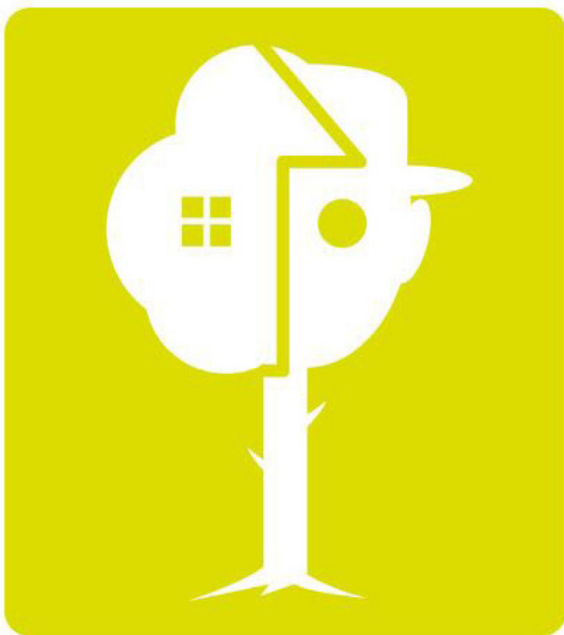
SELECTIE VAN MOZAIKTEGELS IN DE PERIMETER
bron: fotografie ÁRTER ©



WIJKPANORAMA
bron: fotografie ARTER ©

Enseigne	ADRN	NUM	CAT	NOM_CAT	TYPE	NOM_TYPE
Ippo Lavoir	Rd-Point du Pannenhuis	1	4000	Services/loisirs/divers	4301	Laverie
Alimentation Générale	Rd-Point du Pannenhuis	2	1000	Alimentation	1101	Commerces - Epicerie (< 100 m²)
Cordonnerie du Pannenhuis	Rd-Point du Pannenhuis	7	4000	Services/loisirs/divers	4303	Cordonnerie - serrurerie
Castef	Rue Dansette	3	3000	Soins de la personne / santé	3102	Salon de coiffure femmes
Wash & Co	Rue Dansette	8	4000	Services/loisirs/divers	4301	Laverie
Mistral	Rue Dansette	39	4000	Services/loisirs/divers	4000	Nettoyage
Surfaces commerciales vides	Rue des Augustines	61	-	Espaces commerciaux disponibles	-	Ancienne boucherie Rossel + sports + soins
Katal Boxing Club	Rue des Augustines	44	4000	Services/loisirs/divers	4443	Salle de sport
SPB & Co Alimentation Générale	Rue Esseghe	68	1000	Alimentation	1101	Commerces - Epicerie (< 100 m²)
Boulangerie Belghiti	Rue Léopold I	284	1000	Alimentation	1206	Boulangerie - Pâtisserie
Jim's Fitness	Rue Léopold I	311	4000	Services/loisirs/divers	4443	Salle de sport
Le Vieux Pannenhuis	Rue Léopold I	317	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5201	Restaurant traditionnel
Taverne Ter Linden - Eat	Rue Léopold I	329	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5000	Taverne
Pizza Bento	Rue Léopold I	333	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5202	Restaurant Italien
Renault	Rue Léopold I	347	8000	Combustibles et matériel de transport	8104	Réparation et entretien de la voiture
Création MC	Rue Léopold I	351	3000	Soins de la personne / santé	3101	Salon de coiffure générale
De Vreese Décor-Glass	Rue Léopold I	363	6000	Equipement de la maison	6111	Volets et Portes
Hairstyling	Rue Léopold I	371	3000	Soins de la personne / santé	3101	Salon de coiffure générale
Alimentation Générale	Rue Léopold I	373	1000	Alimentation	1101	Commerces - Epicerie (< 100 m²)
Boucherie Leopold 1	Rue Léopold I	403	1000	Alimentation	1203	Boucherie - Charcuterie
Uniformes-scolaires.be	Avenue Charles Woeste	74	2000	Equipement de la personne	2111	Autre
The Good Friend	Avenue Charles Woeste	128	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5206	Restaurant Asiatique
Work Wear Asira	Avenue Charles Woeste	128	2000	Equipement de la personne	2201	Prêt à porter hommes
Cleaning Woeste	Avenue Charles Woeste	121	4000	Services/loisirs/divers	4301	Laverie
Metropole	Avenue Charles Woeste	119	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5201	Restaurant traditionnel
Massinissa	Avenue Charles Woeste	82	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5205	Restaurant Maghrébin
Carrefour Market	Avenue Charles Woeste	130	1000	Alimentation	1104	Superette (300 à 650m²)
Octa +	Bd de Smet de Naeyer	276	8000	Combustibles et matériel de transport	8402	Station-service et vente de combustibles
Lukoil	Bd de Smet de Naeyer	293	8000	Combustibles et matériel de transport	8402	Station-service et vente de combustibles
Carrefour Express	Bd de Smet de Naeyer	293	1000	Alimentation	1104	Superette (300 à 650m²)
Café Paris	Bd de Smet de Naeyer	316	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5301	Café & Bistrot
Le Scotch	Bd de Smet de Naeyer	318	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5301	Café & Bistrot
Les Fleurs de Florence	Bd de Smet de Naeyer	320	6000	Equipement de la maison	6211	Fleuriste
Pompes Funèbres Spruyt	Bd de Smet de Naeyer	322	4000	Services/loisirs/divers	4305	Pompes funèbres
Garage Théo Tachtatzis	Boulevard de Smet de Naeyer	348	8000	Combustibles et matériel de transport	8104	Réparation et entretien de la voiture
Boulangerie Maissa	Rue Jules Lahaye	80	1000	Alimentation	1101	Commerces - Epicerie (< 100 m²)
Superette (en vente)	Rue Jules Lahaye	82	1000	Alimentation	1101	Commerces - Epicerie (< 100 m²)
Pharmacie	Rue Jules Lahaye	127	3000	Soins de la personne / santé	3201	Pharmacie
Coiffeur Les Frères	Rue Jules Lahaye	135	3000	Soins de la personne / santé	3103	Salon de coiffure hommes
Boulangerie Esseghe	Rue Jules Lahaye	156	1000	Alimentation	1101	Commerces - Epicerie (< 100 m²)
Café Esseghe	Rue Jules Lahaye	157	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5301	Café & Bistrot
Boucherie Jette	Rue Jules Lahaye	237	1000	Alimentation	1203	Boucherie - Charcuterie

BIJLAAG - Listing van de handelszaken in de studieperimeter
bron: onderzoek ARTER + ECORES op basis van de gegevens van ATRIUM ©



contrat de quartier durable

MAGRITTE

duurzaam wijkcontract

