

MILIEUEFFECTENRAPPORT VAN HET DUURZAME WIJKCONTRACT MAGRITTE

Niet Technische samenvatting

Gemeente Jette
BRAT



Dit fase 1-rapport is samengesteld uit de volgende delen:

1. Bepaling van de belangrijkste uitdagingen van de "bestaande toestand" ten aanzien van de plannen en het programma

In een eerste fase analyseerden we de verschillende relevante bestaande plannen en programma's op federaal, gewestelijk of gemeentelijk niveau. Bedoeling was om enerzijds hun doelstellingen te identificeren en anderzijds een aantal relevante uitdagingen voor het duurzame wijkcontract (DWC). Deze uitdagingen hebben we vervolgens opgenomen in de lijst van de evaluatiecriteria van het DWC (zie doc. 1 van het MER).

2. Bepaling van indicatoren/criteria voor de beoordeling van de milieueffecten en van de opvolging ervan

Voor elk thema dat is bepaald in het bestek werden een aantal kwantitatieve indicatoren of meer kwalitatieve criteria gedefinieerd (zie doc 2 hieronder). Ze zijn gebaseerd op de beschikbare gegevens, de normen en drempels die zijn aangegeven in de plannen en programma's en, bij gebrek aan nauwkeurige gegevens op schaal van de wijk, een meer kwalitatieve analyse.

Deze indicatoren/criteria zullen worden gebruikt in alle etappes van het MER en ook voor de opvolging ervan. Zo garanderen we een grotere coherentie van het MER.

In dit hoofdstuk zullen ze worden toegelicht in de vorm van "indicatorfiches".

3. Milieuanalyse van de diagnose en referentiebalans

De milieuanalyse van de diagnose en de referentiebalans die de belangrijkste milieu-uitdagingen identificeert werden gerealiseerd op basis van de 3 opeenvolgende etappes:

3.1 Evaluatie van de diagnose

Deze indicatoren/criteria werden geanalyseerd op basis van de gegevens die we verzamelden tijdens de diagnose. Er werd een evaluatie aan toegekend die in de tabel is opgenomen in de vorm van een kleurcode volgens het hierna volgende barema:

	Negatieve beoordeling van het criterium
	Werkpunt
	Positieve beoordeling van het criterium
	Neutrale beoordeling van het criterium
	Onvoldoende gegevens om het criterium te kunnen beoordelen / niet-relevante beoordeling

Deze beoordeling neemt de volgende vorm aan:

Thema	Criterium	Samenvatting van de diagnose	evaluatie
Thema 1	Criterium 1		
	Criterium 2		
	Criterium 3		
	Criterium 4		
Thema 2	Criterium 1		
	Criterium 2		
	Criterium 3		

Voor elk criterium geven we een samenvatting van de grote uitdagingen van de diagnose en van de gegevens waarop de beoordeling gebaseerd is.

3.2 Milieuanalyse van alternatief 0

In een tweede fase analyseerden we alternatief 0 (d.w.z. de verwachte evolutie van de toestand zonder het duurzame wijkcontract).

Deze analyse schetst de waarschijnlijke evolutie van elk criterium ten aanzien van de bestaande toestand, de verwachte evolutie van de bevolking en de lopende of geplande projecten in de wijk (buiten het DWC).

+	Verbetering van het criterium
=	status-quo
-	Verslechtering van het criterium

Voor deze evaluatie baseerden we ons dus enerzijds op de waarschijnlijke evolutie van de algemene toestand van de wijk en anderzijds op de meer specifieke elementen van elk criterium.

3.3 Balans

Op basis van de milieuanalyse van alternatief 0, waarbij ook de diagnose wordt overlopen, kunnen we een referentiebalans opmaken. We gebruiken daarbij dezelfde kleurcodes als bij de analyse van de diagnose. Deze balans schetst de relevante aspecten van de milieusituatie die het duurzaam wijkcontract zou kunnen verbeteren of, integendeel, zou moeten vrijwaren en geldt als vergelijkingsbasis voor de analyse van de ontwerpprogramma's.

Deze balans neemt de hierna volgende vorm aan:

Thema	Criterium	Samenvatting van de diagnose	beoordeling	alternatief 0	referentiebalans	belangrijkste uitdagingen van de referentiebalans
Thema 1	Criterium 1			=		
	Criterium 2			-		
	Criterium 3			-		
	Criterium 4			+		
Thema 2	Criterium 1			+		
	Criterium 2					
	Criterium 3			=		

De tweede fase van het MER bestaat uit de volgende documenten:

1. Presentatie van het ontwerpprogramma van het Duurzaam Wijkcontract.

2. Analyse van de overeenstemming van de doelstellingen met de plannen en programma's. Voordat we in detail de milieueffecten van het ontwerpprogramma van het DWC beschrijven, zal worden nagegaan of de doelstellingen overeenstemmen met de geldende plannen en programma's.

3. Analyse van de effecten van het ontwerpprogramma van het DWC
Zodra vaststaat dat de doelstellingen van het DWC overeenstemmen met die van de geldende plannen en programma's, zullen de verschillende projecten van het programma van het DWC worden onderzocht.

Voor elk project zullen de effecten worden beoordeeld aan de hand van de indicatoren/criteria die werden weerhouden in fase 1 en volgens de verschillende dimensies die hierna worden beschreven:

Maatregel	Beschrijving
Effect	Beschrijving van de effecten van de maatregel De effecten kunnen positief, neutraal of negatief zijn.
Impact /reikwijdte van de maatregel	De impact van de maatregel is: - globaal als de maatregel een impact heeft op de volledige bevolking of oppervlakte van het project. - beperkt als de maatregel een impact heeft op slechts een deel (bv: een openbare ruimte, een huizenblok, een bevolkingsgroep, ...).
Permanentie / duur van het effect	De maatregel kan permanent of tijdelijk, omkeerbaar of onomkeerbaar zijn.

4. Gedetailleerd analyse van de effecten per project

Een meer gedetailleerde analyse van de effecten per project zal dan worden uitgevoerd.

Voor elk project zullen de effecten als volgt worden beoordeeld in de matrix:

+	positieve effecten
=	neutrale effecten / geen effecten
-	negatieve effecten

Voor elk project zal een tabel worden opgemaakt. Die zal voor elk thema en voor elk criteria het volgende weergeven:

- Een herhaling van de milieu-uitdagingen van de referentietoestand (zie fase 1: conclusies van de diagnose en van het alternatief 0) en van de referentiebalans (kleurcode).
- Een beknopte presentatie van de effecten van het project voor het onderzochte criterium en, in voorkomend geval, de onderzochte alternatieven, en een beoordeling van deze effecten volgens de voornoemde principes (+, -, =)
- Een balans die de toestand na de realisatie van het project toelicht volgens dezelfde kleurcodes als deze gebruikt in fase 1:
-

	Negatieve beoordeling van het criterium
	Aandachtspunt
	Positieve beoordeling van het criterium
	Neutrale beoordeling van het criterium
	Onvoldoende gegevens om het criterium te kunnen beoordelen / niet-relevante beoordeling

- Eventueel de formulering van aanbevelingen om de effecten te verzachten of het project te verbeteren.

Deze tabellen zullen er als volgt uitzien:

Thema	Criterium	belangrijkste uitdagingen van de referentiebalans	referentiebalans	alternatief B.1	evaluatie alternatief B.1	balans alternatief B.1	Project B	evaluatie project B	referentiebalans	Keuze van het project en aanbevelingen
Thema 1	Criterium 1				+			+		
	Criterium 2				+			+		
	Criterium 3				+			+		
	Criterium 4				=			+		
Thema 2	Criterium 1				=			=		
	Criterium 2				+			+		
	Criterium 3				-			+		

5. Balans

De effecten worden samengevat op schaal van de projectpolen die door het programma zijn bepaald, in de volgende vorm:

Thema	Criterium	belangrijkste uitdagingen van de referentiebalans	referentiebalans	Project A	Project B	Project C	Project D	Conclusie en effecten pool 1	Balans en aanbeveling en pool 1
Thema 1	Criterium 1			+	+	+	+		
	Criterium 2			+	+	+	+		
	Criterium 3			+	+	+	=		
	Criterium 4			=	=	=	+		
Thema 2	Criterium 1			=	+	+	+		
	Criterium 2			+	+	+	+		
	Criterium 3			+	+	+	=		

Aan het einde van dit proces zal een synthesedocument de belangrijkste aanbevelingen geven die voortvloeien uit het weerhouden programma van het DWC. Dit document zal de grondslag vormen voor een globale en transversale analyse van de effecten van het DWC.

De technische details van de bavenstaande punten zijn opgenomen in de volledige MER. We zullen presenteren in deze NTS :

- Voor fase 1
 - De criteria
 - Situatie 0
 - De referentiebalans
- Voor fase 2, de analyse van de algehele impact van het DWC-programma.

Fase 1:

Bepaling en analyse van de belangrijkste milieu-
uitdagingen

CRITERIUM

De hier geanalyseerde criteria worden eenvoudig vermeld. De analysemethode en gegevensbronnen worden gedetailleerd beschreven in het MER.

Bevolking en huisvesting
Adequatie vraag / aanbod Houdbaarheidsgraad van de verdichting Sociale cohesie Gezondheid / verlaten panden
Tewerkstelling / economische activiteit
Adequatie vraag / aanbod Handelszaken Gemengde functies
Leefomgeving
Groene ruimten (kwantitatief) Groene ruimten (kwalitatief) Duurzame voeding Welzijn Creëren van symbolische bakens Stedelijke landschap
Voorzieningen
Adequatie vraag / aanbod van opvangplaatsen voor jonge kinderen Adequatie vraag / aanbod van scholen Adequatie vraag aanbod gezondheid / sociale diensten Adequatie vraag aanbod cultuur / vrije tijd
Leefmilieu
Luchtverontreiniging Watercyclus Groen en blauw netwerk Fauna en flora Geluids- en trillingscomfort Energie Bodem, ondergrond Hulpbronnen
Mobiliteit
Bereikbaarheid met het openbaar vervoer Gemotoriseerd verkeer Fiets Voetgangers / PBM Alternatieven voor de auto

SITUATIE 0

- Een nog grote bevolkingsgroei, vooral bij de jongeren:
Volgens de demografische verwachtingen van het BISA zal de bevolking van de gemeente Jette tegen 2025 nog met 12% toenemen.
Zoals blijkt uit de onderstaande grafiek zal de bevolking zowel op gewestelijk als op gemeentelijk niveau het sterkst stijgen in de leeftijdscategorie 12 tot 17 jaar. In Jette zal ook in de leeftijdscategorieën jonger dan 18 jaar de bevolking aanzienlijk toenemen. De verjonging zal in de gemeente dus groter zijn dan in de gewestelijke bevolking.
- De huidige kenmerken van de bevolking van de wijk zullen zich de komende jaren nog scherper aftekenen: een jonge, afhankelijke bevolking met een lager aandeel actieven en dus een laag economisch potentieel. Zonder globale verbetering van de economische context dreigen ook de armoede- en verpauperingsrisico's in de wijk toe te nemen.
Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de situatie van de eenoudergezinnen (waarvan 90% vrouwen zijn) en aan de plaats van de vrouw in de openbare ruimte.
- De projecten:

Naast het DWC bestaan er nog tal van projecten, zowel binnen de perimeter van de wijk als in de onmiddellijke omgeving ervan, die een rechtstreekse of onrechtstreekse impact kunnen hebben op de Magrítettewijk.

- De projecten in de openbare ruimte

Gewestelijke projecten

- De volledige herinrichting van de **Charles Woestelaan** (al gerealiseerd): volledige vernieuwing van de eigen baan van de tram, parkeerplaatsen langs de eigen baan om het aantal te maximaliseren, renovatie van de voetpaden en wijziging van de kruispunten, aanleg van gescheiden en beveiligde fietspaden
- De herinrichting van de **Leopold I-laan** (nog te realiseren): verbreding van de rijweg om het kruisen van de bussen te vermijden
- Herinrichting van de **De Smet de Naeyerlaan en van de Ontmijnerssquare**: volledige heraanleg van de tramsporen, rationalisering van alle tramhaltes tot een superterminus, herwaardering van het kruispunt Lahaye/ De Smet de Naeyer tot L-kruispunt, volledige renovatie van de laan tussen de Woestelaan en de Duysburghlaan door de verplaatsing van de eigen baan van de tram naar de kant van de Begraafplaats van Jette en de aanleg van twee rijstroken aan de kant van de Lojega.
- **Renovatie van de traminfrastructuren in de Jules Lahayestraat** met installatie van een trillingsdempend tapijt onder de nieuwe rails om de hinder te verminderen.

Gemeentelijke projecten

- Herinrichting van de kleine Essegheemstraat tot een ontmoetingszone en van de Loossensstraat en de Delathouwerstraat (met inbegrip van een fietsenstalling)
- Het politieke stadsproject voor de **herinrichting van de rotonde Pannenhuis** tot een groene verbindings-, rust- en ontmoetingszone (nog te realiseren)
- De inrichting van een esplanade met pergola (Bla Blasquare) aan de ingang van de Lojega

Andere DWC's

- Het DWC Bockstael (2013-2017) in de buurt van de perimeter biedt gelijkaardige uitdagingen als het DWC Magritte. De impact van dit DWC reikt veel verder dan de perimeter ervan. Het wil met name de Groene Wandeling van Thurn & Taxis verbinden met het Bockstaelplein. Het omvat met name:
 - o De fiets-voetgangersverbinding L50
 - o De herinrichting van het Bockstaelplein en van de directe omgeving ervan
 - o De inrichting van het binnenterrein van het huizenblok L28: het pilootproject wil de braakliggende ruimte op het binnenterrein van het huizenblok langs L28A omvormen tot een groene ruimte die zich openstelt voor de wijk en in een ruimer groen netwerk is geïntegreerd via de lineaire ontwikkeling van de voormalige lijn L28A, de verbinding met het toekomstige park Thurn & Taxis en de verbinding met het Zennepark. De openbare ruimte zal worden gecreëerd vanuit een toegankelijke onbebouwde ruimte die resulteert uit de spoorweginfrastructuur.
- Het DWC Leopold tot Leopold (2005-2009):
 - o Inrichting van de openbare ruimte "Oasis" met aanleg van een speelplein
 - o Herinrichting van de wegen en openbare ruimten
 - o Plaatsing van een voetgangersbrug in het verlengde van de Alfred Stevensstraat en de Fransmanstraat

- **Voorzieningen en sociale cohesie:**

Verschillende DWC's die zich situeren in de buurt van de Magrittewijk stellen voorzieningen of sociaaleconomische inrichtingen voor die ook ten goede komen aan de inwoners van Esseghem. Enkele recente projecten van deze DWC's zijn:

- o De inrichting van een sociocultureel café in het voormalige station Bockstael
- o De inrichting van een jeugd-sportpool
- o De bouw van verschillende crèches en kinderopvangplaatsen
- o De bouw van een pluridisciplinair vormingscentrum
- o De inrichting van verschillende lokalen voor vzw's, gezinshuizen, jongerencentra, buitenschoolse opvang ...
- o De bouw van twee voorbeeldgebouwen voor de opvang van 15 zeer zorgbehoevende personen met autisme

Op basis van de participatieve duurzame wijken konden bovendien verschillende burgerinitiatieven worden ontwikkeld op schaal van de Magrittewijk:

- o Collectief wijkcompostpark (Esseghemstraat)
- o Moestuinen in bakken en compost in de Lojega
- o Een groendak en herwaardering van de biodiversiteit (vogelbroedkasten) in de Jacques Brelschool
- o Een bezinning rond de herinrichting van de rotonde Pannenhuis tot een pleintje (met name in het kader van de animaties Living Pannenhuis)
- o Oprichting van een communicatie-eenheid en versterking van de identiteit van de wijk
- o Een Villo!-station (Gomandstraat) en fietsboxen en het onthaal van de vzw Cyclone A
- o Verschillende initiatieven in het kader van duurzame voeding (levering van biomanden, solidaire aankoopgroepen)

In de Lojega onderzoekt de BGHM de mogelijkheid om een ruimte te creëren voor een collectieve voorziening op het gelijkvloers van een gepland nieuw gebouw.

Ten slotte bouwde de gemeente een petanquehal op de site van de Lojega.

- Hippodroom: gemengd bouwproject voor ongeveer 250 woningen die rechtstreeks grenzen aan de Esseghemsite van de Lojega (het Woningfonds zou 199 woningen aankopen voor zijn programma dat de toegang tot koop- of huurwoningen moet vergemakkelijken).
- Augustijnernonnenstraat 58 en Danssettestraat 22: bouwproject voor 19 woningen
- Kleine Esseghemstraat: bouwproject voor een gebouw met 11 woningen (en 11 parkeerplaatsen)
- Kleine Esseghemstraat 6: lopend project voor de afbraak van een opslagplaats en de bouw van een gebouw met 2 woningen
- Kleine Esseghemstraat 8: vergunningsaanvraag ingediend voor de bouw van 4 wooneenheden (geweigerd in september 2017)
- Jules Lahayestraat 162: lopend project voor de bouw van 5 woningen met handelspand op het gelijkvloers aan de kant van de Jules Lahayestraat (en 5 parkeerplaatsen)
- Esseghemstraat 149-151: project voor de renovatie/opdeling voor de inrichting van 4 woningen achteraan en een architectenbureau.
- Leopold I-straat 315: project voor de bouw van een woongebouw

De meer specifieke elementen van elk criterium worden ontwikkeld in de analysetabel onder het tabblad "uitdagingen van de referentiebalans" en in de themafiches die bij het MER zijn gevoegd.

REFERENTIEBALANS: SAMENVATTING VAN DE GROTE UITDAGINGEN VAN DE DIAGNOSE

Het analyse van de diagnose schetst de belangrijkste uitdagingen die in aanmerking moeten worden genomen voor de realisatie van het programma van het DWC.

De criteria in **het rood** kregen een zeer negatieve beoordeling en geven aan dat de situatie zal verergeren zonder interventie van het DWC:

- Houdbaarheid van de verdichting: **de wijk is vandaag zeer dicht bebouwd** en voldoet niet aan de normen inzake de houdbaarheid van de verdichting die onder meer zijn bepaald in het GPDO. In het kader van de bouw van nieuwe woningen en meer in het algemeen moet de wijk de nodige infrastructuur krijgen om deze verdichting houdbaar te maken (bereikbaarheid met het openbaar vervoer, verdichting in verhouding tot de afstand tussen de bouwfronten, respect voor het bouwkundig erfgoed, voldoende aanwezigheid van groene ruimten, verdichting in verhouding tot de grootte van de huizenblokken).
- Vraag / aanbod van werkgelegenheid: een deel van de **bevolking is blijvend afwezig van de arbeidsmarkt**. Er moeten mogelijkheden worden geboden om deze bevolking opnieuw in te schakelen.
- Groene ruimten (kwantitatief en kwalitatief): de wijk kampt met een **nijpend tekort aan openbare groene ruimten** en de weinige **groene ruimten** die er zijn zien er **vervallen uit en beantwoorden niet aan de behoeften** van de bevolking (met name op het vlak van sport en spel). Dit is een grote uitdaging van het DWC die voor een deel de problemen verbonden aan de houdbaarheid van de verdichting zal kunnen oplossen.
- Welzijn: hoewel de bewoners sterk gehecht zijn aan de wijk laat het welzijn te wensen over vanwege het **tekort aan hoogwaardige openbare ruimten** en de **steeds sterkere fysieke en mentale grens tussen de Lojega en het bovendee van de Magritte wijk**.
- Aanbod van opvangplaatsen voor jonge kinderen: **het huidige aanbod is al onvoldoende om te beantwoorden aan de behoeften** en de bevolkingstoename dreigt de situatie nog te verslechteren. Om de beroepsinschakeling te verbeteren is het bovendien van kapitaal belang om de gezinnen geschikte opvangmogelijkheden te bieden.
- Schoolaanbod: ook de bevolkingstoename, met de komst van jonge gezinnen, zal het **plaatstekort voor kinderen in de schoolgaande leeftijd** in de toekomst accentueren. Deze problematiek kan niet worden opgelost in het kader van een DWC maar de overheid moet er toch nota van nemen om te kunnen anticiperen op een eventuele toename van de vraag.
- Gemotoriseerd verkeer: de mobiliteitscontext werd recent gewijzigd door tal van reglementeringen en inrichtingen die een rechtstreekse impact hebben op het onderzochte gebied. Bovendien zijn binnen de perimeter tal van projecten voorzien (veel nieuwe woningen). Zonder alternatief verkeersschema zullen deze projecten **de nu al problematische belasting** van de as Lahaye-Steyls nog verhogen. De parkeerdruk in de bestaande toestand zal er met de bevolkingstoename in de wijk niet op verbeteren. De ondergrondse garages van de Lojega bieden een groot potentieel om de capaciteit te verhogen zonder al te zware ingrepen. Het is overigens van kapitaal belang om het aanbod en de verkeersvoorwaarden van de andere vervoerwijzen te verbeteren.

- Verkeer van voetgangers en PBM: de **wijk ligt relatief ingesloten** tussen de spoorweg in het noorden en de assen De Smet de Naeyer en Charles Woeste. Deze situatie zal nog **verergeren door de heraanleg van de De Smet de Naeyerlaan** die moeilijk is over te steken voor de zachte verplaatsingswijzen. Het is dus belangrijk dat het programma van het DWC oplossingen voorziet voor de fysieke ontsluiting van de wijk, vooral in het noorden. Dit is een voorvereiste voor de sociale en mentale ontsluiting.

De aandachtspunten die het programma van het DWC in aanmerking moet nemen zijn aangeduid in het **oranje**:

- Woningaanbod: de wijk is al sterk verdicht en de nieuwe bouwprojecten binnen en in de buurt van de wijk zullen de verdichting nog verhogen. De sociale woningen vertegenwoordigen al 30 % van het woningpark. Toch **is er nog een reële vraag naar specifieke sociale of geconventioneerde woningen (grote woningen, woningen voor PBM ...)** in deze wijk met veel gezinnen en een hoge kwetsbaarheid. Het programma van het DWC moet erop toezien dat een te sterke verdichting wordt vermeden en dat de projecten in het gebied zoveel mogelijk worden verspreid om het gevoel dat er een "grens" ligt tussen de Lojega en het bovendee van de wijk niet te verergeren.
- Sociale cohesie: de vzw's en de lopende initiatieven in de wijk moeten worden **bestendig en aangemoedigd** om te kunnen voldoen aan een steeds toenemende vraag. Om de sociale cohesie te bevorderen moeten sociaaleconomische projecten worden gelanceerd en ruimten worden voorzien om ze bestendig te kunnen opvangen.
- Gezondheid / verlaten panden: **in het gebied resten nog een aantal vervallen gebouwen en braaklanden**. Deze holle tanden doen het imago van de wijk geen goed en het zou interessant zijn om ze te onderzoeken als **grondopportuniteiten** in het kader van het DWC.
- Handelszaken: een aantal buurtwinkels in de wijk hebben hun activiteiten stopgezet. Er moet worden toegezien op **het behoud van een lokaal en dynamisch aanbod**.
- Duurzame voeding: de bestaande initiatieven, vooral de **stadsmoestuinen**, moeten worden **behouden** en kunnen door het programma van het DWC worden verbeterd.
- Stedelijk landschap: het programma van het DWC **moet de ruimtelijke cohesie van het gebied verbeteren door de stadsbreuk tussen het zuiden en het noorden van de as Jules Lahaye (Lojega en bovendee van de wijk) te verkleinen**.
- Het aanbod aan gezondheids- of sociale structuren: **dreigt niet aan alle behoeften van de toekomstige bevolking te voldoen** en moet worden verbeterd. (bredere dimensie dan alleen het DWC)
- Het aanbod aan culturele / vrijetijdsstructuren is **momenteel onvoldoende** en de lopende projecten zijn noodzakelijk maar kunnen niet voldoen aan de behoeften. Het programma en de sociaaleconomische projecten van het DWC moeten rekening houden met deze vragen van de bevolking.
- Watercyclus: de uitdaging van het **weer doorlatend maken** van de bodem binnen de perimeter van het DWC is cruciaal. De binnenterreinen van huizenblokken moeten doorlatend blijven, vooral in het huizenblok Lahaye - Dapperheid - Jacobs Fontaine). De ontwikkeling van projecten voor het **beheer van het regenwater** in de openbare ruimte (onder meer langs de spoorweg) en op schaal van de privépercelen (zelfs zonder ruimte met volle grond) is meer

dan relevant. Bijzondere aandacht moet worden besteed aan het beheer van het **bemalingswater** bij vastgoedprojecten vanwege de geringe diepte van de grondwaterlaag en de valleibodem.

- Groen en blauw netwerk: de omvorming van de Essegheemsite en van de percelen langs de spoorweg tot **groene ruimten** met veel plantengroei en **gediversifieerde habitatniches** zou het leefmilieu in de wijk maar ook ver daarbuiten aanzienlijk verbeteren. Deze groene corridor zou het doorlopende netwerk van groene ruimten tussen het Jeugdпарк en het Laarbeekbos verlengen.
- Fauna en flora: de ontwikkeling van vastgoedprojecten impliceert een vermindering van de gebieden waar de biodiversiteit zich kan ontwikkelen in de wijk en er zijn geen projecten voorzien voor de ontwikkeling van het gebied dat naast de spoorwegen ligt. Het **aanzienlijke potentieel** van het gebied op het vlak van **biodiversiteit** blijft dus grotendeels onbenut. Bij de omvorming van de percelen langs de spoorwegen en bij andere projecten moet ook dit aspect in aanmerking worden genomen.
- Bodem en ondergrond: de toekomstige projectontwikkelaars en de gemeente moeten op hun hoede zijn bij de ontwikkeling van **mogelijk vervuilde sites** en de inrichting van groene ruimten. Ze moeten de vervuils- en **risicostudies** aandachtig bestuderen en in samenwerking met Leefmilieu Brussel nagaan welke **gepaste maatregelen** kunnen worden genomen.
- Hulpbronnen: de **initiatieven ten gunste van recyclage en circulaire economie** kunnen een troef zijn voor het gebied. De kwestie van de **herinrichting van de containerparken** in het noorden van de perimeter van het DWC is een bijzonder aandachtspunt dat het programma van het DWC in aanmerking moet nemen.
- Fiets: de **aanleg van nieuwe fiets- en voetgangersverbindingen** doorheen de perimeter is een belangrijke uitdaging om bij te dragen tot de ruimtelijke ontsluiting. Bij deze verbindingen, die de zachte mobiliteit ondersteunen, moet met name rekening worden gehouden met de aanzienlijke **leerlingenverplaatsingen** binnen de perimeter.
- Alternatieven voor het autosolisme: het aanbod is momenteel ontoereikend. Het aanbod aan **autodeelsystemen** moet worden gepromoot en uitgebreid.

Deze grote uitdagingen die naar voor kwamen uit de diagnose moeten specifieke aandachtspunten vormen bij de uitwerking van het basisprogramma van het DWC, maar ook, tijdens de uitvoeringsfase, bij de uitwerking van elk project dat zal worden gerealiseerd in het kader van het programma van het DWC Magritte.

De huidige positieve punten, die het CQD-programma moet behouden, zijn **groen** gemarkeerd:

- Luchtverontreiniging: De ontwikkeling van vastgoedprojecten zal het aantal bewoners in het gebied en dus ook het aantal voertuigen en luchtverontreinigers doen toenemen. De vrij goede bediening door het openbaar vervoer en de aanwezigheid van GFR en GemFR zouden de nieuwe bewoners echter moeten aanmoedigen om minder verontreinigende vervoerswijzen te gebruiken. Het is niet voorzien dat zich in het gebied of in de directe omgeving ervan (lucht)verontreinigende economische activiteiten zullen vestigen.

- Geluids- en trillingscomfort: De door de MIVB geplande opknapping van de tramrails en de voorafgaande plaatsing van een trillingwerend rubberen tapijt op de as Lahaye-Steyls lijken meer dan noodzakelijk.
- Bereikbaarheid met het openbaar vervoer: De uitstekende bereikbaarheid van de wijk met het openbaar vervoer zal nog worden versterkt door:
 - de installatie van een tramterminus in de De Smet de Naeyerlaan in het kader van de volledige heraanleg van de laan; ook de problematische rotonde met de Lahayestraat en de Ontmijnerssquare zal hierbij worden aangepakt;
 - de volledige heraanleg van de Charles Woestelaan.

Vernieuwing van de tramrails met aanzienlijke verlaging van de geluids- en trillingshinder op de as Lahaye, een hefboom voor de herziening van de plaats en de veiligheid van de andere verplaatsingswijzen.

Opgelet: door de vele werven zal de wijk gedurende lange periodes moeilijk bereikbaar zijn met het openbaar vervoer.

Sommige criteria zijn neutraal in referentiesituaties (aangegeven in wit of grijs). Ze vormen geen belangrijke inzet voor de wijk, zelfs als acties die in hun richting gaan een positieve impact hebben op de wijk:

- Gemengdheid van functies: De Magrittewijk is hoofdzakelijk een woonwijk. Op middellange termijn zijn er geen plannen om er grote bedrijven of kantoorgebouwen in te planten. De verwachte bevolkingstoename zal deze woonfunctie van de wijk nog accentueren. Dat gezegd zijnde zijn er geen gebruikskonflikten en is de gemengdheid van functies vandaag geen uitdaging voor dit gebied.
- Creëren van symbolische bakens: De Secrétinsquare wordt momenteel heraangelegd. De opmerkelijke bomen op de site zouden daardoor nog meer tot hun recht moeten komen. De heraanleg van de rotonde Pannenhuis in het kader van het stadsbeleid kan bijdragen tot het creëren van een symbolisch baken in de wijk..
- Energie : Nieuwe woningen (bouw en renovatie) moeten minstens voldoen aan de EPB-reglementering.

Bij de bezinning over de verlichting van de wijk moet rekening worden gehouden met het energieverbruik.

Het is niet voorzien dat zich in het gebied of in de directe omgeving ervan energievervlindende economische activiteiten zullen vestigen..

Fase 2:

Milieueffectbeoordeling van het DWC-programma

ANALYSE VAN DE TOTALE IMPLICATIES VAN HET DWC-PROGRAMMA

Bevolking en huisvesting

Adequatie vraag / aanbod

Vraag:

De perimeter Magritte telt momenteel 4850 inwoners. Naar verwachting zal de bevolking in deze wijk met 12 % toenemen tegen 2025. Dat betekent dus 580 bijkomende bewoners of ongeveer 245 nieuwe gezinnen¹. De wachtlijsten voor sociale woningen zijn in de gemeente behoorlijk lang, vooral voor kansarmen, ouderen en jongeren (in Jette wachten 20.000 kandidaten op een sociale woning).

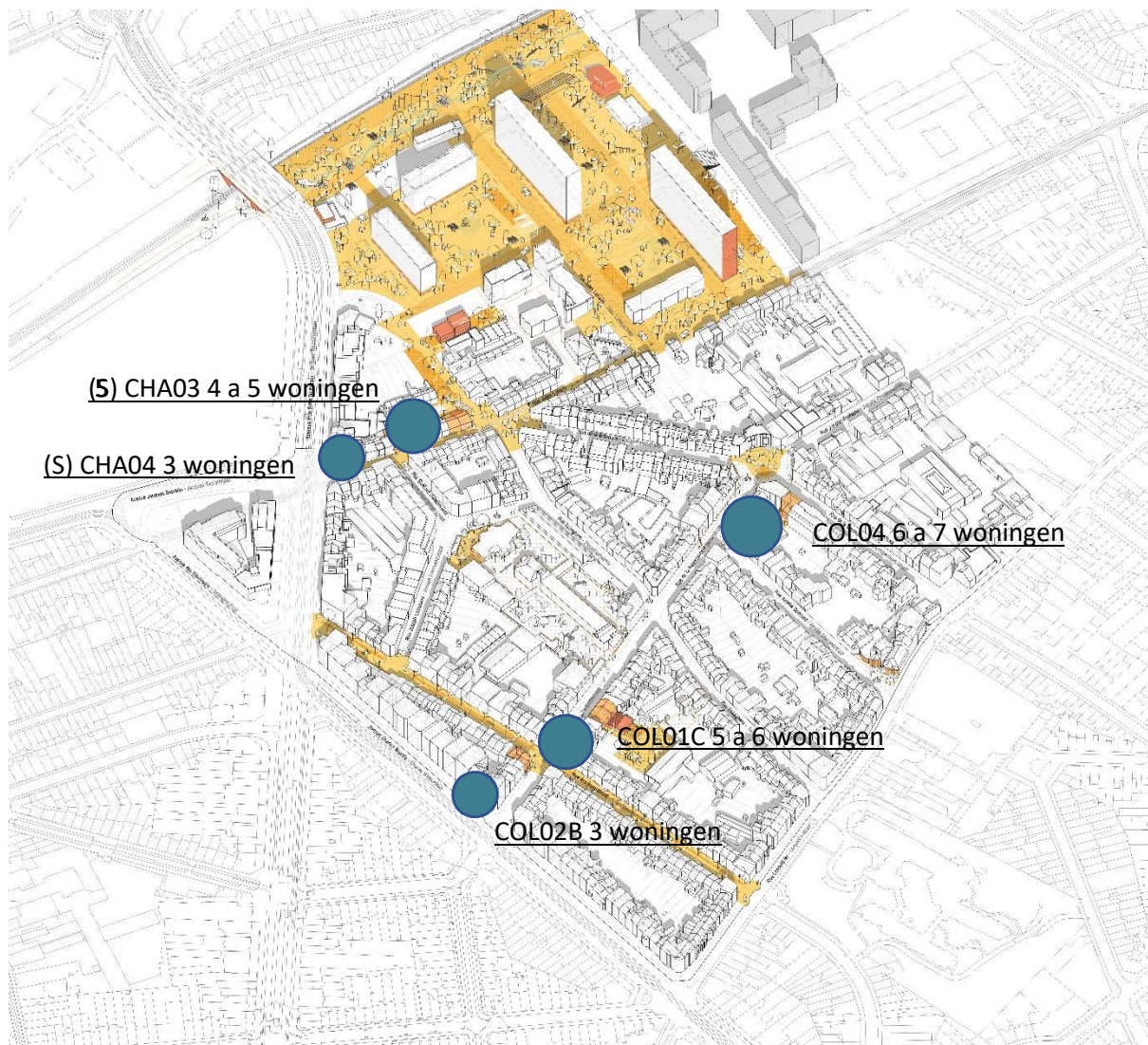
Aanbod:

In situatie 0 zullen binnen de perimeter een vijftigtal nieuwe woningen worden ontwikkeld.

Bovendien moet het programma van het DWC verplicht voorzien in woningbouw. In het DWC Magritte omvat het programma de realisatie van 21 en 24 woningen die over het hele grondgebied zullen worden verdeeld:

- (S)CHA 03: 4 tot 5 passiefwoningen voor gegroepeerd wonen: Jules Lahayestraat 158
- (S)CHA 04: 3 passiefwoningen Jules Lahayestraat 88
- COL 02B: 3 lage-energie woningen: Dansettestraat 10
- COL 01C: gegroepeerd wonen met 5 à 6 solidaire passiefwoningen: Dansettestraat 29-31-33
- COL 04: bouw van 6 tot 7 passiefwoningen: Rechtschapenheidsstraat 2-6

¹ Het gemiddeld aantal personen per gezin bedraagt 2.38 voor de Woestewijk, $580/2.38 = 245$



Woningen gemaakt onder de DWC

Adequatie vraag/aanbod:

De woningen die worden ontwikkeld in situatie 0 kunnen ongeveer 120 personen herbergen, dat is 21% van de nieuwe toekomstige vraag.

In de 21 tot 25 woningen (2 208m²) waarvan de bouw is voorzien in het DWC kunnen nog eens ongeveer 50 à 60 personen² terecht. 10% van de verwachte bevolking binnen de perimeter Magritte kan een woning vinden via de uitvoering van het DWC. In die zin komt het DWC tegemoet aan het globale verdichtingsbeleid van het Gewest.

De privéoperaties van de alternatieven 0 en de operaties die zijn voorzien in het DWC zullen echter niet volstaan om aan de toekomstige vraag te beantwoorden. Er moet nog steeds 70% van de verwachte bevolking worden gehuisvest. De projecten die momenteel worden onderzocht voor de perimeter kunnen echter nog worden ontwikkeld (gebouw met grote woningen op de Essegheemsite van Logega) en aangrenzende projecten zoals het Hippodroomproject kunnen een deel van de vraag opvangen.

² 21 tot 24 woningen of evenveel gezinnen, met gemiddeld 2.38 personen per gezin in de Woestewijk of 50 tot 57 personen in totaal.

Kwaliteit van de woningen:

De woningen die zijn voorzien in het kader van het DWC zijn doorgaans middelgrote woningen, met uitzondering van de woning in het project COL02B die zeer groot is. De budgetten moeten echter nog nader worden gepreciseerd en de mogelijkheid om woningen te creëren die aangepast zijn voor BPM moet worden onderzocht.

Deze sociale of daarmee gelijkgestelde projecten zullen het al zeer grote aanbod binnen de perimeter, waar 30 % van de woningen sociale woningen zijn, nog verhogen. De operaties zijn kleinschalig en over de hele perimeter verspreid om het "cité-effect" rond de Esseghemsite van Logega te beperken.

Houdbaarheidsgraad van de verdichting

De perimeter Magritte is momenteel zeer dicht bebouwd. De dichtheid die we vaststellen is slechts weinig houdbaar (zie hiervoor, diagnose en situatie 0). Behalve woningproductie die de nieuw verwachte inwoners een dak boven het hoofd zal bieden, omvat het DWC projecten die de houdbaarheid van de verdichting aanzienlijk zullen verbeteren:

- Aanleg van een park van 37 000 m²
- Aanleg van een pocketpark
- Openstelling van de speelplaatsen van scholen
- Realisatie van buurtvoorzieningen en buurtwinkels (crèche, fietsrepar / wasserij - café, reparatieatelier...)

Als de houdbaarheidscriteria van de verdichting die werden bepaald in fase 1 van het MER worden gerespecteerd, namelijk:

- goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer van de hele perimeter (overigens een item waarop het DWC geen impact kan hebben);
 - verdichting in verhouding tot de afstand tussen de bouwfronten, wat wordt gerespecteerd door het DWC (maar te controleren in het kader van het project COL01);
 - respect voor het architecturaal erfgoed, wat globaal gezien wordt gerespecteerd door het DWC; bijzondere aandacht moet echter worden besteed aan de afbraak van het huis naast het braakland in het huizenblok Dansette;
 - verdichting in verhouding tot de grootte van de huizenblokken, wat wordt gerespecteerd door het DWC;
 - voldoende aanwezigheid van groene ruimten - die aanwezigheid wordt door het DWC versterkt;
- kan het DWC dit criterium globaal gezien verbeteren, vooral door aanzienlijk de openbare groene ruimten te verbeteren zoals blijkt uit de onderstaande kaarten:



Duurzaamheid van verdichting: huidige situatie aan de linkerkant (het grootste deel van de omtrek is aan meer dan 200m van een openbare groene ruimte, de dichtheid wordt niet als duurzaam beschouwd) en de geprojecteerde situatie aan de rechterkant (de volledige perimeter zal worden gelokaliseerd in een straal van minder dan 200 of 400 m van een openbaar groene ruimte (afhankelijk van de grootte van de groene ruimte), de duurzaamheid van de dichtheid is dus verbeterd).

Impact op de gezondheid en de verlaten panden

De huisvestingsoperaties zijn kleinschalig: ofwel vullen ze holle kiezen/braakliggende hoekterreinen op (3 projecten, namelijk (S)CHA03, COL04, COL01C), ofwel maken ze het mogelijk om verlaten gebouwen of stadskankers te herwaarderen (2 projecten, namelijk COL02B, (S)CHA04). De impact op de gezondheid en de verlaten panden is dus positief aangezien deze constructies de verwaarloosde ruimten die het imago van de wijk geen goed doen herwaarderen. Deze opmerking geldt vooral voor het project (S)CHA04 in de Jules Lahayestraat 88 dat de afbraak omvat van een oude garage en kadert in een ruimere benadering van herwaardering van de hele straat.

Meer in het algemeen situeren alle bouwprojecten van het programma van het DWC zich op braaklanden of in holle kiezen of hebben ze betrekking op de opknapping van verlaten panden (met uitzondering van het parkhuis). De staat van de verlaten goederen in het gebied zal dus globaal gezien worden verbeterd hoewel het programma van het wijkcontract alleen niet volstaat om het hele probleem op te lossen;

Sociale cohesie

Kwantitatief:

- 32% van de woningen binnen de perimeter Magritte zijn sociale of daarmee gelijkgestelde woningen. Dat is meer dan het gewestelijke gemiddelde van 7,3 %. De bouw van nieuwe geconventioneerde of sociale woningen zal deze situatie dus nog versterken. Echter zonder bij te dragen tot een sectarisatie van het publiek want de operaties zullen ruim worden verspreid over het grondgebied. Omdat de woningen hetzij passiefwoningen hetzij lage-energiewoningen zullen zijn, zullen de werkingskosten en de factuur voor de toekomstige bewoners aanzienlijk lager liggen.
- De projectfiches geven niet aan of de gebouwde woningen aangepast zullen zijn voor PBM. Over dit aanbod in de wijk bestaat overigens geen specifieke informatie. In principe mogen we ervan uitgaan dat hun aantal veel te laag is: een woning die is aangepast voor PBM kan ook worden bewoond door een valide persoon en met de veroudering van de bevolking, met name in het sociale woningpark, zal de vraag naar aangepaste woningen steeds toenemen. Men dient er dus op toe te zien dat een deel van de te creëren woningen, en toch minstens de woningen op het gelijkvloers, wordt aangepast voor PBM.

Kwalitatief:

- De woningprojecten (S)CHA 03B en COL 01C zijn projecten voor solidair gegroepeerd wonen volgens een CLT-model. Mensen kunnen eigendom kopen in het kader van een CLT-project en dus tegen lage prijzen. Al van bij het begin zijn de bewoners erg betrokken bij het project. Om de ontmoetingen te bevorderen zullen er gemeenschappelijke ruimten worden ingericht.

Deze huisvestingssystemen verbeteren aanzienlijk de sociale cohesie op schaal van het gebouw.

De vzw's die zich inzetten voor sociale cohesie moeten we hier apart behandelen. Naast de 'materiële' projecten omvat het wijkcontract immers ook een compleet sociaaleconomisch luik dat erop gericht is om de sociale cohesie aanzienlijk te verbeteren.

Aangaande de 'materiële' projecten van het programma:

- De verschillende projecten voor een park (pool VAL) en voor het pocketpark Dansette (pool COL), evenals de projecten voor de verbetering van de openbare ruimte (pool (S)CHA), zorgen enerzijds voor nieuwe verbindingen in de wijk en anderzijds voor vrijetijdsruimten. Deze projecten zouden dus een ontsluiting creëren van de Essegheemsite, evenals ludieke ontmoetingsruimten om de sociale cohesie te verbeteren.
- De projecten voor activiteiten (fietsrepair / wasserij-café, recuperatieatelier) zullen enige gemengdheid brengen binnen de perimeter en plaatsen creëren waar mensen samenkomen. Ze zouden moeten worden gekoppeld aan projecten voor socioprofessionele inschakeling en ontmoetingen creëren tussen zeer verschillende publieksgroepen. Als ze behoorlijk functioneren zullen ze ook de sociale cohesie in de wijk verbeteren.
- De projecten voor lokalen voor de vzw's (wijkhuis, parkhuis, 1^{ste} verdieping boven het recuperatieatelier) beantwoorden aan een reële vraag van de vzw's van de perimeter Magritte en zijn nauw verbonden met het sociaaleconomische luik van het programma van het DWC.

De sociaaleconomische projecten worden hoofdzakelijk gedragen door vzw's die in de perimeter Magritte al zeer aanwezig zijn, die enerzijds nood hebben aan nieuwe lokalen om hun activiteiten te bestendigen en anderzijds het duurzaam wijkcontract aangrijpen om projecten ter bevordering van de sociale cohesie te ontwikkelen.

De belangrijkste thema's van deze projecten zijn:

- Socioprofessionele inschakeling via de projecten
 - o De recuperatiewinkel en het recuperatieatelier van het Centre d'entraide de Jette (Rouf) kunnen sociale banden smeden binnen de perimeter maar ook daarbuiten, de circulaire economie ontwikkelen, kleding verkopen die voor iedereen betaalbaar is en mogelijkheden bieden voor beroepsinschakeling. Op termijn zou dit project de ruimte bezetten die is voorzien voor het atelier.
 - o Versterking van de tewerkstellings- en opleidingspool van het OCMW
 - o De vzw EAT ontwikkelt beroepsinschakelingsactiviteiten rond het sociaal restaurant van het GC Essegem dat trouwens ook duurzame voeding promoot
- Intergenerationele contacten, sociale inclusie, onderlinge hulp en gelijkheid via de projecten:
 - o REBOX (GGDS Vande Borne): installeert boxen/kasten waarin de wijkbewoners voorwerpen / speelgoed / kinderkleding die ze niet meer gebruiken kunnen deponeren zodat ze kunnen worden herverdeeld aan gezinnen die ze het hardst nodig hebben.
 - o Het buurtpensioen: een netwerk van een vijftigtal vrijwilligers gebaseerd op een principe van wederzijdse hulp (de vrijwilligers presteren 400 uur per jaar en kunnen voor evenveel uren hulp vragen).
 - o De vzw Garance die ijvert voor een beter gebruik van de openbare ruimte door vrouwen en meisjes, formuleert vooral aanbevelingen in het domein van ruimtelijke ordening.

- Het project SWOT-mobiel zet zich in voor de bouw van tijdelijke woningen voor thuislozen op een terrein van het DWC voordat de werken er van start gaan.
- Culturele projecten:
 - o Wijkcomité Magritte en Art Mosaïque: vandaag leiden 66 mozaïektegels het publiek naar de sleutelpunten van de perimeter Magritte maar niet het hele grondgebied is gedekt. Het DWC zal enkele tientallen tegels extra financieren om een continuïteit te creëren in de sector. De mozaïektegels worden door de bewoners ontworpen tijdens een workshop die is gelinkt aan het Magrittemuseum.
 - o De Jetse revue "Quartier Magritte": in het kader van dit project worden voor de bewoners een revue en didactische activiteiten rond theater en schrijven georganiseerd. Alles resulteert in een spektakel dat wordt gebracht door de bewoners, de productie van een videoplatform en een reisboek.
 - o Het project Repaircafé van de vzw Cyclo promoot de zachte mobiliteit.

De sociaaleconomische projecten zullen vooral de activiteiten bestendigen van de bestaande en dynamische vzw's van het gebied. De verenigingen L'Abordage, Source d'harmonie en het GC Essegem zullen een groot deel van de subsidies krijgen voor de inrichting van nieuwe lokalen in de structuren die zijn voorzien in het wijkcontract.

Conclusies

Wat de vier criteria van dit thema betreft, namelijk:

- Woningaanbod,
- Houdbaarheid van de verdichting,
- Gezondheid / verlaten panden,
- Sociale cohesie,

blijkt duidelijk dat de realisatie van een twintigtal woningen, nieuwe openbare groene ruimten, locaties voor activiteiten en de financiering van projecten rond sociale cohesie de huidige toestand verbeteren en beantwoorden aan de uitdagingen die werden geïdentificeerd in de diagnose:

- Sociale woningen aanbieden
- Kleinschalige operaties bevoorrechten
- Het aantal braaklanden en verlaten panden verminderen
- Lokalen aanbieden om de activiteit van de vzw's van de wijk te bestendigen

Deze projecten hebben overigens geen merkbare negatieve impact op het grondgebied. Ze zullen echter wel effecten sorteren op de andere thema's van het DWC (voorzieningen, leefmilieu, mobiliteit...).

Aanbevelingen

Voor de woningen kunnen de volgende aanbevelingen worden geformuleerd:

- Toezien op de diversiteit van het type gecreëerde woningen: groot, aangepast voor PBM ...

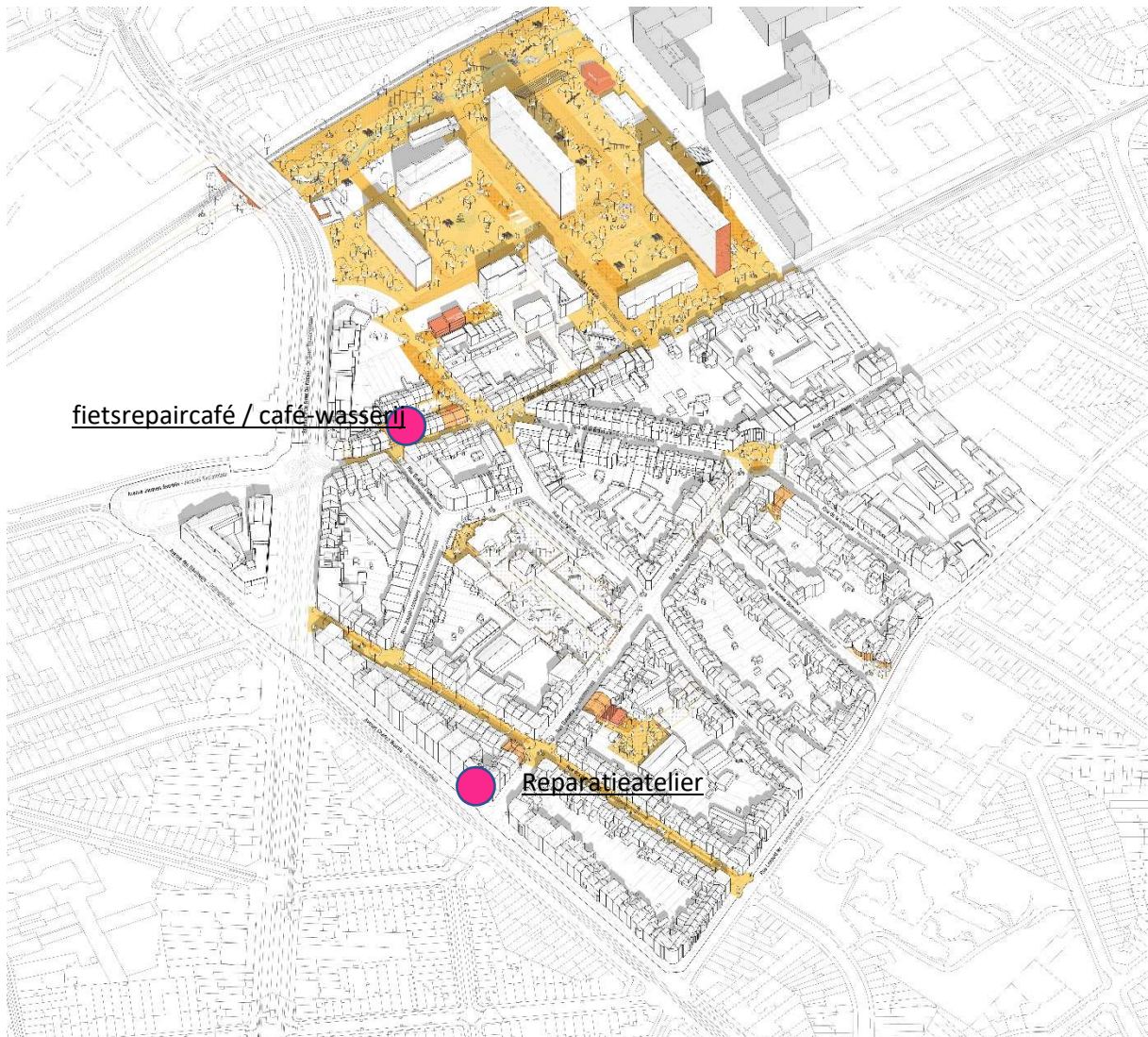
Hoewel de projecten van het DWC globaal gezien de sociale cohesie in de wijk alleen maar kunnen verbeteren, blijft waakzaamheid geboden voor de volgende punten (aanbevelingen):

- De aanwezige vzw's moeten een ruimer publiek aantrekken dan het publiek dat ze al hebben. Ze moeten dus enerzijds hun activiteiten diversifiëren en anderzijds voldoende promotie voeren op schaal van de wijk.

- Om al te veel 'herhaling' tussen de verschillende projecten te vermijden is het belangrijk dat de verschillende partners van de betrokken vzw's regelmatig samenzitten en afspraken maken. Zo kunnen de middelen indien nodig gezamenlijk worden gebruikt.
- Ten slotte moeten deze projecten nauwkeurig worden opgevolgd om hun welslagen maar ook het welslagen van het hele ontwerp van DWC te garanderen. De vzw's moeten zich de nieuwe gebouwen die in het kader van de 'materiële' projecten worden gerealiseerd eigen maken. Het zijn dus zij die op lange termijn het succes moeten garanderen van alle aspecten die geen betrekking hebben op huisvesting: beheer van de stadsmoestuinen, beheer van de lokalen van het wijkhuis en van L'Abordage, beheer van het recuperatieatelier, ...
- De gemeente of de vzw's zelf kunnen instrumenten ontwikkelen om de manier waarop ze het wederzijdse gebruik van de middelen en de opvolging van de projecten zullen realiseren te formaliseren.

Criterium	Belangrijkste uitdagingen van de referentiebalans	(S)CH A 01	(S)CH A 02	(S)CH A 03A	(S)CH A 03B	(S)CH A 04	VAL 01	VAL 02B	VAL 02C	VAL 02D	VAL 03	VAL 04	COL 01	COL 02	COL 03	COL 04	COL 05	Balans DWC- programma
Adequatie vraag / aanbod		=	=	=	+	+	=	=	=	=	=	=	+	=	=	+	=	
Houdbaarheidsgraad van de verdichting		=	=	+	=	=	+	+	+	=	=	=	+	=	=	=	+	
Sociale cohesie		+	=	+	=	=	+	+	+	+	+	=	+	+	=	=	+	
Gezondheid / verlaten panden		+	=	=	=	+	+	+	=	=	=	=	+	+	=	+	=	

Synthese van de effecten van het DWC-programma op de thema's Bevolking en Wonen



Winkels en activiteiten gecreëerd onder de DWC

Adequatie vraag / aanbod

Vraag (kwantitatief):

In de huidige situatie van de tewerkstelling in de Woestewijk is 61% van de bewoners in de werkende leeftijd (18 / 24 jaar) en is 72% van hen actief³.

Als we deze cijfers doortrekken zouden er van de 580 bijkomende personen⁴ die tegen 2025 worden verwacht ongeveer 355 personen in de werkende leeftijd zijn en ongeveer 255 van hen zou actief zijn. 10% van dit totaal, of ongeveer 22 à 25 personen, zou worden verbonden aan het programma van het DWC.

³ Bron: wijkmonitoring

⁴ Groeivoorzichten voor de gemeente Jette 12 % tegen 2025.

De impact op de vraag naar tewerkstelling van 22 à 25 bijkomende personen is nagenoeg verwaarloosbaar. Bovendien kan de kwestie tewerkstelling niet worden beschouwd op louter de schaal van de wijk. Ze hangt eerder af van gewestelijke en nationale factoren.

Aanbod (kwalitatief):

Het programma omvat een aantal projecten die erop gericht zijn om de tewerkstelling te stimuleren via beroepsinschakeling:

- Reparatieatelier met de vzw Rouf (Centre d'Entraide de Jette): op termijn worden 5 voltijdsequivalente banen (VTE) verwacht.
- Het project van de vzw EAT die opleidingen en herinschakeling organiseert via de keuken: op termijn worden 2,5 VTE verwacht.
- Versterking van de tewerkstellings- en opleidingspool van het OCMW: hulp bij het zoeken naar werk, geïndividualiseerd parcours, opleidingen ...

Het ontwerp van DWC zou dus zeker rechtstreeks 7,5 VTE banen creëren. Het zou ook mogelijkheden bieden om de werkzoekenden op een gepaste en gepersonaliseerde manier te begeleiden.

Bovendien kan het programma van het DWC ook aanzienlijke indirecte effecten hebben op het creëren van banen, omdat er banen zullen worden gecreëerd dankzij nieuwe structuren in de buurt (kinderopvang, uitrusting, parkbeheer, enz.).

Deze positieve effecten overschrijden echter de Magritte perimeterschaal. Waar mogelijk en in overeenstemming met de bestaande wetgeving, zullen partnerschappen met lokale SPI-structuren worden aanbevolen om synergieën bij opleiding en werving te bevorderen.

Handelszaken

Nabijheid van lokale identiteitskernen en bereikbaarheid van deze kernen:

De perimeter ligt in de buurt van de polen Spiegel en Bockstaël. Het programma van het DWC draagt bij tot de realisatie van een deel van het fiets-GEN langs de spoorwegen, ter hoogte van het nieuwe park VAL 01. Dit deel kan het bestaande deel tussen Thurn & Taxis en Pannenhuis aanvullen en een rechtstreekse en snelle fietsverbinding garanderen tussen het centrum van Bockstaël en het noorden van de perimeter Magritte.

Handelszaken:

Het programma van het DWC voorziet in de realisatie van twee handelszaken:

- Een fietsrepaircafé / café-wasserij met het project (S)CHA03A. Deze handelszaak zorgt voor:
 - o Diversiteit in het handelsaanbod van de perimeter door nieuwe activiteiten aan te bieden (fiets / kleine reparaties / wasserij) die nog weinig of niet aanwezig zijn binnen de perimeter.
 - o Een gezellige ruimte met buitenterras.
 - o Ze creëert een bijkomende ontmoetingsruimte aan het eind van de kleine Esseghestraat. Dit past in de meer globale benadering van het DWC om er een openbare ontmoetingsruimte van te maken met een 'dorps' karakter.
- Een recuperatie-transformatieatelier met ook een winkel waar een kwetsbaar publiek de getransformeerde producten kan kopen tegen lage prijzen. Ook dit project creëert een

handelsaanbod dat schaars is in de wijk. Daarnaast stimuleert het de activiteit en creëert het een bijkomende ontmoetingsruimte;

Gemengdheid van functies

Niet-residentiële functies, tewerkstellingspolen:

Het programma van het DWC voorziet in een recuperatie-transformatieatelier (project COL02A). Dit project promoot de circulaire economie aangezien de gedeponeerde goederen worden getransformeerd en vervolgens ter plaatse worden verkocht. Het creëert ook banen en stimuleert de gemengdheid van functies en het lokale leven.

Synergieën en eventuele hinder met de woonfunctie

De hinder die deze activiteit zal genereren is moeilijk te ramen. Het betreft echter een kleine structuur waarvan de activiteit a priori niet in conflict zal treden met de woonfunctie. Om eventuele geluidshinder te beperken moet worden toegezien op een correcte isolatie van de plaatsen waar de activiteiten plaatsvinden. Ook aangepaste openingsuren moeten worden voorgesteld.

De activiteit is eerder verenigbaar met de woonfunctie. Voorwerpen die de buurtbewoners niet meer gebruiken worden immers gerecupereerd. Dit kan het sluikestorten beperken dat een ware hinder vormt voor de buurtbewoners.

Conclusies

Wat de drie criteria van dit thema betreft, namelijk:

- Adequatie vraag / aanbod van tewerkstelling
- Handelszaken
- Gemengdheid van functies

blijkt dat de financiering van initiatieven voor socioprofessionele inschakeling, het creëren van buurtwinkels en van een recuperatie-transformatieatelier de oorspronkelijke toestand kunnen verbeteren en beantwoordt aan de uitdagingen die naar voor kwamen in de diagnose, namelijk:

- De socioprofessionele inschakeling bevorderen door rechtstreeks banen en opleidingen te creëren (via de vzw's waaraan ook lokalen ter beschikking worden gesteld).
- Een aanbod van buurtwinkels ontwikkelen, meer bepaald van handelszaken die nog niet aanwezig zijn in het gebied: fietsrepaircafé / café-wasserij, winkels waar de voorwerpen van het transformatieatelier worden verkocht.

Hoewel gemengdheid van functies niet werd aangemerkt als een uitdaging voor het gebied, wordt ook zij verbeterd door de projecten van het programma van het DWC zonder dat de woonfunctie daaronder lijdt of er de impact van ondergaat.

Aanbevelingen

De belangrijkste algemene aanbevelingen om de tewerkstelling en beroepsinschakeling te verbeteren zijn:

- Waar mogelijk en in overeenstemming met de bestaande wetgeving, zullen partnerschappen met lokale SPI-structuren worden aanbevolen om synergieën bij opleiding en werving te bevorderen.
- Om de eventuele geluidshinder te beperken moet worden toegezien op een correcte isolatie van de plaatsen waar de activiteiten plaatsvinden. Ook aangepaste openingsuren moeten worden voorgesteld.

Criterium	bilan de référence	(S)CH A 01	(S)CH A 02	(S)CH A 03A	(S)CH A 03B	(S)CH A 04	VAL 01	VAL 02B	VAL 02C	VAL 02D	VAL 03	VAL 04	COL 01	COL 02	COL 03	COL 04	COL 05	Balans DWC- programma
Adequatie vraag / aanbod		+	=	+	+	+	+	+	=	=	+	=	+	+	=	=	+	
Handelszaken		=	=	+	=	=	=	=	=	=	=	=	=	+	=	=	=	
Gemengdheid van functies		=	=	+	=	=	=	=	=	=	=	=	=	+	=	=	=	

*Samenvatting van de effecten van het DWC-programma op de thema's Werkgelegenheid en
Economische activiteiten*

Leefomgeving

Groene ruimten (kwantitatief)

Dekking van het gebied (GPD0):

Dit criterium wordt ook behandeld in het hoofdstuk "Bevolking en huisvesting", onder het criterium "houdbaarheid van de verdichting"). Er wordt dan ook verwezen naar de desbetreffende paragraaf.

Toegankelijkheid van de groene ruimten:

De algemene toegankelijkheid van de nieuwe groene ruimten wordt verbeterd (nieuwe ingangen voor het park in de vallei (doorgang onder de brug, verbinding met de kleine Esseghemstraat...), inrichtingen aan de hoofdingang van de Esseghemsite, toegang tot het pocketpark onder de bebouwing, nieuwe toegangen tot de speelruimte op de speelplaats van de school Jacques Brel...). Deze inrichtingen zullen in detail worden gepreciseerd bij de bezinning over de verwezenlijking van deze projecten.

Groene ruimten (kwalitatief)

Diversiteit van de ruimten:

De verschillende groene ruimten en de verschillende bestaande en geplande inrichtingen zijn de Ontmijnerssquare, de moestuinen in de kleine Esseghemstraat, het pocketpark en de nieuwe groene ruimte in de vallei, de speelplaats van de school Jacques Brel en, in de directe omgeving van de wijk, het Jeugdпарк en het Garcetpark.

Deze ruimten zijn gevarieerd:

- qua grootte: ze variëren van minder dan 1000 m² (moestuinen, speelplaats, pocketpark) tot meer dan 3,5 ha (nieuw park, Jeugdпарк...). Daartussen situeren zich oppervlakten van 1500 m² voor de Ontmijnerssquare en 12 000 m² voor het Garcetpark.
- qua inrichtingen: speelruimten voor de allerkleinsten, rustruimten voor de ouderen, sportruimten voor de jongeren, wandelruimten, efficiënte fietspaden, kleine groene buurtruimte, stille ruimten, meer natuurlijke ruimten, fonteinen, skateparken, serres, ...

Kwaliteit van de inrichtingen, netheid en veiligheid van de groene ruimten:

De aspecten in verband met verlichting, zichtbaarheid van de inrichtingen, onderhoud, enz. worden niet behandeld door het DWC dat eerder een programma voorstelt. In de conclusie van dit deel van het MER zullen we enkele algemene aanbevelingen formuleren.

Duurzame voeding

Moestuinen:

Ongeveer 200 m² bestaande moestuinen in de kleine Esseghemstraat (beheerd door "L'œuvre royale du coin de terre") zullen worden verwijderd om plaats te maken voor woningen en een repaircafé. Er zullen echter nieuwe moestuinen worden ontwikkeld in het nieuwe park op de valleibodem dat daar niet ver vandaan ligt. Wat het beheer en de oppervlakten betreft ligt nog niets vast. Het zou echter interessant zijn om na te gaan in welke mate deze vzw het beheer van de nieuwe moestuinen of een deel daarvan op zich zou kunnen nemen.

Goed eten:

Behalve deze moestuinen voorziet het DWC via zijn projecten ter bevordering van de sociale cohesie in subsidies voor de vzw Eat. Die zet zich in voor beroepsinschakeling in de restauratiesector maar houdt zich ook bezig met de promotie van "goed eten", seizoensproducten, enz.

Een kleine teeltruimte (aromatische kruiden ...) zou kunnen worden ontwikkeld in het kader van de openstelling van de speelplaats van de school Jacques Brel. Op die manier zouden ook de jongsten kunnen worden gesensibiliseerd tot dit thema.

Welzijn

De aspecten in verband met het veiligheidsgevoel en de netheid van de openbare ruimte worden in het DWC niet behandeld. Het stelt immers eerder een programma voor van materiële acties en subsidies ter bevordering van de sociale cohesie. Deze punten zullen worden behandeld bij de uitvoering van de projecten en worden opgevolgd door de bevoegde gemeentelijke/gewestelijke diensten (netheidsdiensten, parkwachters, gemeenschapswachten,...).

De ontwikkeling van parken en stadsbakens (zie verder) zou overigens het gevoel van verbondenheid met de wijk verbeteren. Deze zaken zijn echter niet kwantificeerbaar en moeten worden gegarandeerd door de specifieke ontwikkeling van een projecttype.

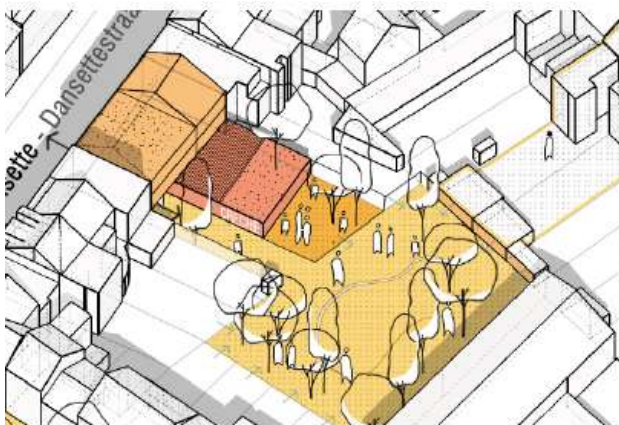
Creëren van symbolische bakens

Architectuur en natuur:

De aanwezige plantengroei in de ruimten waar parken zullen worden gerealiseerd zal worden geherwaardeerd (vrijmaking van het uitzicht op belangrijke bomen...).

Het DWC voorziet ook in de renovatie en oprichting van gebouwen. Het herwaardeert dus een bestaand of toekomstig architecturaal erfgoed en ontwikkelt stadsbakens (fresco's, wijkhuis, parken, opknapping van de openbare ruimte ...).

Het project COL01C beoogt echter de ontwikkeling van een nieuw gebouw op een perceel waarop een architecturaal interessant gebouw staat. De projectfiche legt ook een bepaald aandachtspunt vast, zodat de auteur van het project alles doet wat in zijn vermogen ligt om het gebouw te behouden en men zou moeten toezien op een gracieuze integratie van dit gebouw in het nieuwe gebouw.



Bestaand gebouw dat moet worden geïntegreerd in het COL01C-project

Stadskunst en stadsmeubilair:

De creatie en installatie van kunstwerken en stadsmeubilair zal worden verwezenlijkt bij de uitvoering van de in het DWC voorziene projecten die betrekking hebben op de openbare ruimte. In dit stadium is daarover nog geen specifieke informatie beschikbaar.

Stedelijk landschap

Markante elementen van het landschap:

In het kader van het DWC zullen nieuwe markante elementen worden ontwikkeld zoals fresco's op de Esseghemsite, het nieuwe parkhuis, het nieuwe park langs de spoorwegen en bepaalde activiteiten die zijn voorzien (bv: serres).

Coherentie met de omliggende bebouwing:

De operaties met betrekking tot de gebouwen zijn kleinschalig: ofwel vullen ze holle kiezels/braakliggende hoekterreinen op (3 projecten, namelijk (S)CHA03, COL04, COL01C), ofwel maken ze het mogelijk om verlaten gebouwen of stadskankers te herwaarderen (2 projecten, namelijk COL02B, (S)CHA04). De bouwvolumes respecteren doorgaans het bestaande stadsweefsel. Het project COL01C vormt daarop een uitzondering: het betreft een gebouw met 4 verdiepingen (incl. het gelijkvloers) terwijl alle aanpalende gebouwen slechts 3 verdiepingen tellen. De bovenste verdieping zal echter terugwijkend worden geplaatst. Het kan daarom worden beschouwd als een dakverdieping zodat de aanpalende bouwvolumes worden gerespecteerd.

Zo gezien zal de verdichting die wordt gegenereerd door deze nieuwe gebouwen geen impact hebben op het stedelijke landschap. Hoe dan ook zou een eventuele impact positief zijn aangezien deze

constructies verwaarloosde ruimten herwaarden die het imago van de wijk schaden. Deze opmerking geldt vooral voor het project (S)CHA04 in de Jules Lahayestraat 88 dat de afbraak omvat van een oude garage en kadert in een ruimere benadering van herwaardering van de hele straat.

Conclusies

Wat de criteria van dit thema betreft, namelijk:

- Groene ruimten (kwantitatief)
- Groene ruimten (kwalitatief)
- Duurzame voeding
- Welzijn
- Creëren van symbolische bakens
- Stedelijk landschap

blijkt duidelijk dat de realisatie van een twintigtal woningen, nieuwe openbare groene ruimten met verschillende activiteiten, de realisatie van fresco's en de herwaardering van stadskankers, enz. de huidige toestand verbeteren en beantwoorden aan de specifieke uitdagingen die werden geïdentificeerd in de diagnose:

- Groene ruimten creëren (belang van de oppervlakten en de inrichtingen)
- Bestaande initiatieven inzake duurzame voeding, zoals stadsmoestuinen, behouden.
- De openbare ontmoetingsruimten herinrichten.
- De verbinding tussen de Esseghemsite en de rest van de wijk verbeteren.

Het programma van het DWC heeft overigens geen merkbare negatieve impact op het grondgebied. Er dient opgemerkt dat in het kader van het project COL01C het bestaande huis op het perceel zou moeten behouden zijn (indien mogelijk) maar dat het perfect kan worden geïntegreerd in een origineel en gedurfd architecturaal project.

Aanbevelingen

Tot besluit van deze globale effecten van het DWC op de perimeter kunnen we enkele aanbevelingen formuleren die van toepassing zijn op alle projecten, afhankelijk van hun type. Het is belangrijk dat de positieve effecten van de projecten worden gemaximaliseerd en de negatieve effecten tot een minimum worden beperkt.

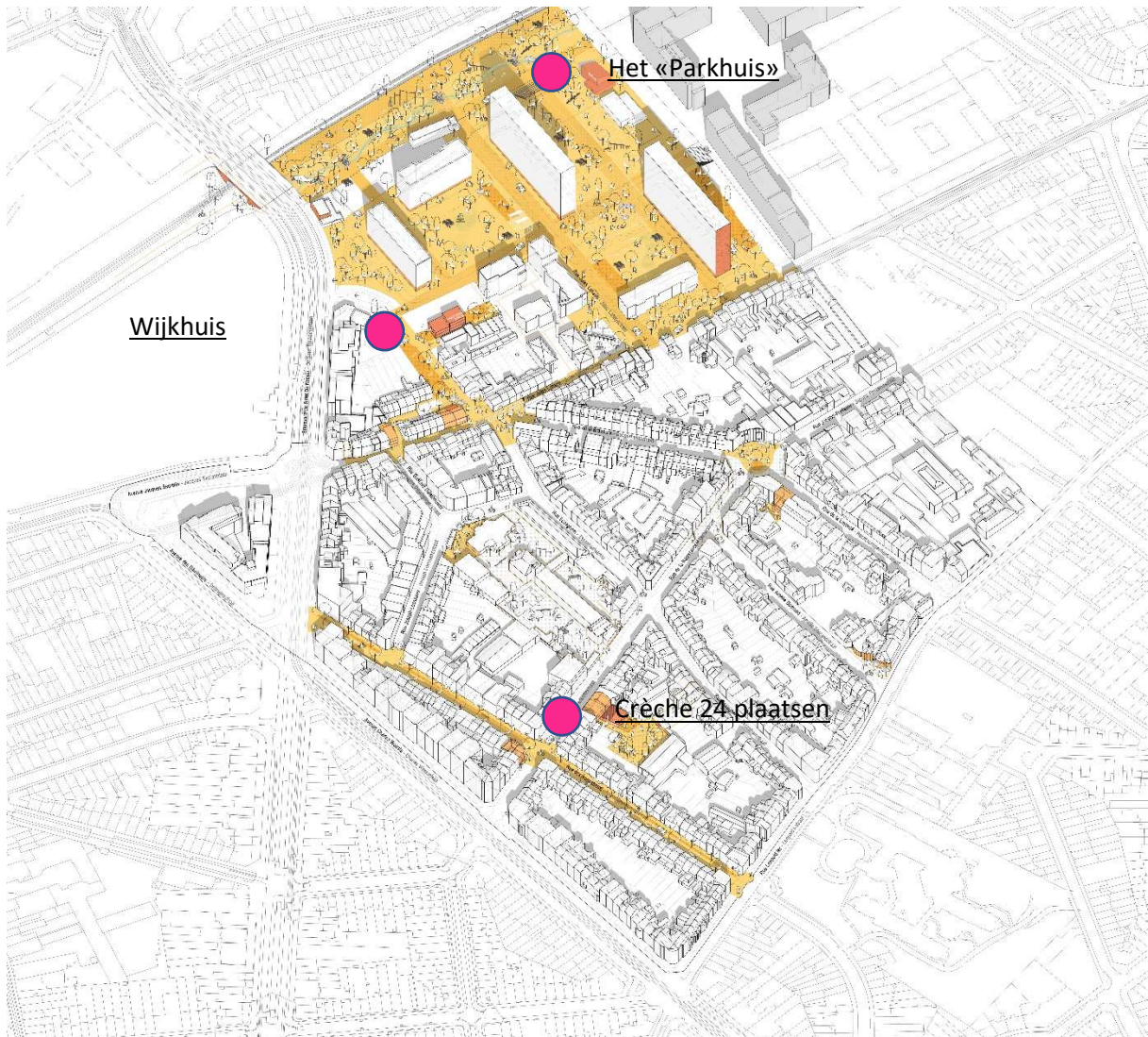
Bijvoorbeeld:

- Toegankelijkheid van de groene ruimten: omdat deze ruimten een zeer breed publiek aantrekken dat er op verschillende manieren gebruik van maakt (kinderen, jongeren, ouderen...) moeten de wegen naar en de toegangen tot deze ruimten van behoorlijke kwaliteit zijn en ook aangepast voor PBM.
- Welzijn:
 - o De verschillende manieren waarop de verschillende groene ruimten (of delen ervan) worden gebruikt kunnen gebruikskonflikten veroorzaken (kraken of inrichting door sociale groepen die het doelpubliek (jonge kinderen, ouderen, vrouwen, ...) verhinderen om de ruimte te gebruiken)). Er wordt dus aanbevolen om in deze zones sociale controle te laten uitoefenen door parkbewakers of gemeenschapswachten zodat iedereen zich welkom en gerespecteerd voelt in deze nieuwe ruimten.

- Specifieke verlichting moet het veiligheidsgevoel in de openbare (al dan niet groene) ruimten verhogen. Deze verlichting mag overigens geen al te grote impact hebben op de fauna.
- De nieuwe openbare ruimten moeten worden onderhouden om een sfeer van rust en veiligheid uit te ademen. Er moeten voldoende vuilnisbakken worden voorzien die regelmatig worden geledigd, zowel in de straten als op de pleinen en in de groene ruimten.
- Creëren van symbolische bakens:
 - het stadsmeubilair binnen de perimeter moet coherent, van behoorlijke kwaliteit en origineel zijn om het gevoel van verbondenheid te verhogen.
 - In het kader van de projecten met betrekking tot openbare (groene) ruimten moeten met hetzelfde doel ook kunstwerken worden voorzien.
 - Bij de verwezenlijking van de projecten waarbij nieuwe gebouwen worden gerealiseerd is het interessant om een gedurfde en originele architectuur voor te stellen.

Criterium	bilan de référence	(S)CH A 01	(S)CH A 02	(S)CH A 03A	(S)CH A 03B	(S)CH A 04	VAL 01	VAL 02B	VAL 02C	VAL 02D	VAL 03	VAL 04	COL 01	COL 02	COL 03	COL 04	COL 05	Balans DWC-programma
Groene ruimten (kwantitatief)		+	=	+	+	=	+	+	+	=	=	=	+	=	=	=	+	
Groene ruimten (kwalitatief)		+	=	+	+	=	+	+	+	+	=	=	+	=	=	=	+	
Duurzame voeding		+	+	+	+	=	+	=	+	+	=	=	+	=	=	=	=	
Welzijn		+	+	+	+	=	+	+	+	+	+	+	+	=	+	=	+	
Creëren van symbolische bakens		+	+	+	+	=	+	+	+	+	+	+	+	=	+	=	=	
Stedelijk landschap		+	+	+	+	+	+	+	+	+	=	+	+	=	+	+	=	

Samenvatting van de effecten van het DWC-programma op het thema Leefomgeving



Adequatie vraag / aanbod van opvangplaatsen voor jonge kinderen:

- Kwantitatief

Aangezien de bevolking volgens de ramingen van het BISA zal toenemen en in de wetenschap dat 5% van de kinderen in de Woestewijk jonger is dan 3 jaar, zou de perimeter Magritte er tegen 2025 een dertigtal jonge kinderen bijkrijgen⁵. 10% van deze kinderen zullen wonen in de nieuwe woningen die worden voorzien in het kader van het DWC.

De gewestelijke doelstelling op het vlak van de opvang van jonge kinderen bedraagt 0.32 plaats per kind jonger dan 3 jaar. Dat betekent dat er de komende jaren minstens 10 plaatsen zullen moeten worden gecreëerd.

⁵ Zie berekening van de bevolkingstoename in het deel Bevolking en huisvesting.

Het programma van het DWC voorziet in de bouw van een crèche met 24 plaatsen (project COL01B). Dit nieuwe aanbod zou dus perfect moeten voldoen aan de huidige en toekomstige vraag.

Het wordt een openbare crèche waarvan de tarieven zullen afhangen van het inkomen van de ouders. Ook hier wordt beantwoord aan een behoefte van deze perimeter die wordt gekenmerkt door een zekere kwetsbaarheid, vooral van de eenoudergezinnen.

- Kwalitatief

De crèche wordt Franstalig. Ze ligt in het hart van de perimeter Magritte en zal dus makkelijk bereikbaar zijn voor alle wijkbewoners. Het wordt een nieuwe voorziening met directe toegang tot de tuin.

Moeten zeker worden voorzien:

- Een veilige toegang vanaf de straat
- Een kiss-and-ridezone waar de kinderen kunnen worden afgezet
- Fietsenstallingen voor kortdurend parkeren.

Adequatie vraag / aanbod van scholen

- Kwantitatief

De bijkomende bevolking in de perimeter zal veel kinderen omvatten: afgaande op de huidige statistieken worden er tegen 2025 (minstens) 150 bijkomende kinderen in de schoolgaande leeftijd verwacht. 12 tot 15 van hen zullen wonen in de nieuwe woningen die zijn voorzien door het DWC.

Het DWC kan niet inwerken op het schoolaanbod op zich en de impact van het programma van het DWC op de vraag naar scholen zal verwaarloosbaar zijn. Wel is het belangrijk dat de overheid oplossingen zoekt voor de problematiek van het schoolaanbod in de komende jaren.

- Kwalitatief

Vanuit meer kwalitatief oogpunt is het programma over het algemeen gunstig voor de kinderen en de scholen. Niet alleen zullen er speelplaatsen worden heraangelegd, het programma zal de kinderen meer in het algemeen toegang verlenen tot:

- nieuwe parken waaronder een waterpark.
- nog meer buitenschoolse activiteiten en vakantiestages in het parkhuis en het wijkhuis.

Het zou bijzonder interessant zijn om de scholen via participatieprocessen te betrekken bij het ontwerp van de toekomstige parken, maar ook bij het beheer van de collectieve moestuinen en bij andere pedagogische projecten in de wijk.

Adequatie vraag aanbod gezondheidsstructuren / sociale diensten

Vanwege de bevolkingstoename en het aantal kwetsbare groepen zal de vraag naar zorg en sociale begeleiding voortdurend en aanzienlijk toenemen.

Het wijkcontract zal in ruime mate bijdragen tot een verbetering van dit criterium door met name sociaaleconomische projecten in dit domein te subsidiëren (zie thema Huisvesting en bevolking / criterium sociale cohesie), nieuwe lokalen te bieden en materieel ter beschikking te stellen in het nieuwe wijkhuis:

- Bibliotheek
- Computerzaal
- Ontmoetingsruimte
- Polyvalente zaal

Adequatie vraag aanbod cultuur en vrije tijd

Het creëren van lokalen voor vzw's in:

- het wijkhuis
- boven het recuperatieatelier
- In het parkhuis

zal ervoor zorgen dat de lokale verenigingen zich kunnen bestendigen en hun activiteiten kunnen ontwikkelen (zie thema Huisvesting en Bevolking / criterium sociale cohesie).

De aandachtspunten zijn hier dezelfde als die van het criterium "sociale cohesie": toezien op het gezamenlijke gebruik van de middelen / de coördinatie van de vzw's, op de opvolging van de projecten en op de diversiteit ervan om tegemoet te komen aan de verwachtingen van alle wijkbewoners.

Conclusies

Wat de volgende analysecriteria betreft:

- Adequatie vraag / aanbod van opvangplaatsen voor jonge kinderen
- Adequatie vraag / aanbod van scholen
- Adequatie vraag aanbod gezondheid / sociale diensten
- Adequatie vraag aanbod cultuur en vrije tijd

voldoet het programma van het DWC aan de uitdagingen die zijn geïdentificeerd in de referentiebalans, namelijk:

- Realisatie van een gemeentelijke opvangstructuur voor jonge kinderen met tarieven in verhouding tot het inkomen van de ouders;
- Uitbreiding van het aanbod aan gezondheidsstructuren en sociale diensten via de nieuwe wijkvoorzieningen maar ook via de verschillende sociaaleconomische projecten;
- Uitbreiding van het culturele en vrijetijdsaanbod, met name dankzij het nieuwe wijkhuis en het parkhuis waar de lokale verenigingen hun projecten zullen kunnen ontwikkelen, nog geaccentueerd door het budget dat is voorzien voor sociaaleconomische projecten.

Aanbevelingen

De aandachtspunten met betrekking tot dit thema zijn:

- Erop toezien dat in de crèche kinderen worden ontvangen die afkomstig zijn uit de wijk en, meer in het algemeen, dat de wijk wordt bevoorrecht bij de activiteiten die worden ontwikkeld in het kader van het DWC (met name stages en andere activiteiten die worden georganiseerd door de verenigingen).
- Erop toezien dat de toegang tot de crèche veilig is en optimale mobiliteitsoplossingen bieden voor de ouders die hun kinderen brengen (kiss and ride, fietsenstallingen voor kortdurend parkeren ...).
- Erop toezien dat de lokale scholen worden betrokken bij het ontwerp van de parkprojecten en bij alle pedagogische en ludieke projecten die zullen worden ontwikkeld in het kader van het DWC (stadsmoestuinen, waterspelen, inrichting van de speelzones ...).
- Toezien op de aansluiting bij de bestaande culturele infrastructuren in het gebied, in het bijzonder bij het Magrittemuseum.
- Erop toezien dat de vzw's gediversifieerde activiteiten bieden die beantwoorden aan de verwachtingen van een zo ruim mogelijk publiek en dat ze onderling behoorlijk overleggen om de vraag zo goed mogelijk te spreiden.

Criterium	bilan de référence	(S)CH A 01	(S)CH A 02	(S)CH A 03A	(S)CH A 03B	(S)CH A 04	VAL 01	VAL 02B	VAL 02C	VAL 02D	VAL 03	VAL 04	COL 01	COL 02	COL 03	COL 04	COL 05	Bilan programme CQD
Adequatie vraag / aanbod van opvangplaatsen voor jonge		=	=	=	-	-	=	=	=	=	=	=	+	-	=	-	=	
Adequatie vraag / aanbod van scholen		=	=	=	=	-	=	=	=	=	=	=	-	-	=	-	=	
Adequatie vraag aanbod gezondheid / sociale diensten		+	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	+	=	=	=	
Adequatie vraag aanbod cultuur / vrije tijd		+	=	=	=	=	+	+	+	+	+	=	+	=	=	=	+	

Samenvatting van de effecten van het DWC-programma op het thema voorzieningen

Luchtverontreiniging

Het programma voorziet in de realisatie van 21 tot 24 woningen. In het kader van de projecten van het DWC zullen zich naar schatting dus 51 tot 57 nieuwe bewoners komen vestigen in de wijk.

- De nieuwe woningen zullen enerzijds passiefwoningen (nieuwbouw) of lage-energiewoningen (renovatie) zijn. Ze hoeven dus weinig of niet te worden verwarmd en zullen dus luchtverontreiniging veroorzaakt door verwarmingsketels vermijden.
- Anderzijds zal de toename van het aantal gezinnen in de wijk wel een impact hebben op het aantal auto's dat er rijdt en ook dat is een belangrijke factor van luchtverontreiniging. Gezien de goede bereikbaarheid van de wijk met het openbaar vervoer (zones A en B), de verbetering op het vlak van fietsparkeren (in de woningen en in de wijk) die is voorzien door het DWC en het feit dat er in de huisvestingsprojecten geen parkeerplaatsen worden voorzien, kunnen we veronderstellen dat het aantal voertuigen per gezin onder het gewestelijke gemiddelde zal liggen (zie thema mobiliteit / criterium gemotoriseerd verkeer). De luchtverontreiniging veroorzaakt door de toenemende mobiliteitsbehoeften in de wijk zal dus worden verhoogd, maar in relatief beperkte mate. Omdat het DWC slechts een beperkte impact zal hebben op het verkeer van gemotoriseerde voertuigen in de wijk (de kleine Esseghemstraat wordt verkeersvrij gemaakt), zal de luchtverontreiniging veroorzaakt door het verkeer (zwarte punten, files, ...) niet worden gewijzigd.

Het is bovendien niet voorzien dat zich in het gebied (lucht)verontreinigende bedrijven zullen vestigen.

De ontwikkeling van 37.000m² groene ruimte en de aanplantingen langs de weg (Augustijnernonnenstraat en Lahayestraat, kleine Esseghemstraat) zullen een positieve impact hebben op de luchtkwaliteit, de deeltjes filteren en de koolstofdioxide absorberen (fotosynthese). Deze effecten zijn doorgaans meetbaar binnen een straal van 300 m rond de beplantingen (in het geval van het DWC dekt dit nagenoeg de hele wijk). Wel is het belangrijk dat er boomsoorten worden gekozen die de bodemvervuiling niet vasthouden (zoals bijvoorbeeld de kroon van platanen of kastanjelaars).

Watercyclus

Een onderliggende doelstelling van alle projecten van het DWC is om, vanwege de strategische ligging van het gebied, een voorbeeld te zijn op het vlak van waterbeheer. Men kan er dus van uitgaan dat de positieve impact van het programma van het DWC op de watercyclus maximaal zal zijn en dat de verwachte negatieve impact tot een minimum zal worden beperkt.

De projecten zullen parallel met het Bruss'eau-project worden uitgevoerd. Het «water» facilitator van Brussel Leefmilieu zou ook een referentie-actor kunnen zijn om gecontacteerd te worden als onderdeel van de implementatie van de verschillende DWC-projecten.

Ondoorlatendheid:

Het project voorziet in de ontwikkeling van nieuwe gebouwen, goed voor bijna 900 m² grondoppervlakte⁶ (projecten (S)CHA 01, 03A/B, 04 en COL 01B en 04). Een deel van deze oppervlakte, bijna 350 m², zal worden gerealiseerd in zones die al ondoorlatend zijn (garages, ongezoneerde gebouwen...). De ondoorlatendheid die wordt gegenereerd door de projecten van het DWC kan dus worden geraamd op ongeveer 550 m² of ongeveer 0.20% van de totale oppervlakte van de perimeter (~25ha).

⁶ Nauwkeurige gegevens zijn niet beschikbaar, noch voor de bestaande noch voor de voorziene oppervlakten.

Daar staat tegenover dat het DWC ook bepaalde zones weer doorlatend zal maken, bijvoorbeeld in het kader van de heraanleg van de kleine Esseghemstraat, de Jules Lahayestraat en de Augustijnernonnenstraat (bomen, andere beplantingen, wadi's...) maar ook op ondoorlatende percelen (speelplaats van de school Jacques Brel, tuin van 39m² voor het project (S)CHA04) en bij de ontwikkeling van het park in het noorden van de Esseghemsite van Logega. Bij gebrek aan gegevens over de bestaande en geplande toestand kunnen de betrokken oppervlakken niet nauwkeurig worden berekend. Het zal echter gaan om een aanzienlijke oppervlakte in het onderzochte gebied.

Beheer van het regenwater:

De vele beplantingen die zijn voorzien in het kader van het DWC (zowel in de openbare groene ruimten als langs de wegen) zullen een rechtstreekse impact hebben op het waterbeheer. De planten concentreren en houden het regenwater vast en bevorderen de infiltratie en evapotranspiratie. Dat water zal dan niet meer worden beschouwd als 'hemelwater', het deel van het regenwater dat meestal wordt verzameld in de riolering, daar wordt vermengd met (grijs en zwart) afvalwater en naar de zuiveringsstations wordt vervoerd.

De projecten op de valleibodem stellen zich onder meer tot doel om het regenwater (rechtstreeks regenwater en regenwater dat vanaf de top naar beneden stroomt) te beheren met behulp van wadi's en andere landschappelijke inrichtingen die de infiltratie bevorderen.

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan het feit dat de meeste terreinen die bij dit project betrokken zijn mogelijk vervuild zijn. Er moeten dus specifieke studies worden gevoerd en de nodige maatregelen moeten worden genomen om te vermijden dat de nabijgelegen grondwaterlaag wordt vervuild door water dat de in de bodem aanwezige vervuilers meevoert. Er dient opgemerkt dat dat nu al het geval is en dat de aanbevelingen die worden voorgesteld in het kader van het DWC en het MER de bestaande toestand zullen kunnen verbeteren als ze goed worden opgevolgd.

Waterbehoefte en beheer van het afvalwater:

Het gemiddelde verbruik van leidingwater door de Brusselaars wordt geraamd op 120 liter per dag. In het kader van het DWC betekent dat 6000 – 7000 liter water per dag verbruik en dus ook productie van afvalwater. Dat water wordt in de riolering geloosd en vervolgens vervoerd naar het zuiveringsstation Brussel-Noord dat op iets minder dan 9 km van het terrein ligt. Dat station behandelt ongeveer ¾ van het afvalwater van het Brussels Hoofdstedelijk gewest, wat overeenstemt met ongeveer 275 miljoen liter (of 275.000 m³) per dag⁷. Ten opzichte van dit debiet is de bijkomende inbreng van de nieuwe woningen die zijn voorzien in het DWC dus verwaarloosbaar (+/-0,002%).

Bij de bouw van nieuwe woningen zal het regenwater worden getemporiseerd maar ook opgevangen op schaal van het perceel. Bij de uitvoering van de projecten moeten de tanks voor de verzameling en het hergebruik van het water in de gebouwen via berekening correct worden gedimensioneerd.

Om de waterbehoeften van de nieuwe openbare groene ruimten die door het DWC worden voorgesteld te beperken, wordt voorgesteld om de ruimten en hun inrichtingen zoveel mogelijk te onderwerpen aan een gedifferentieerd en waterzuinig beheer. Ook de keuze van de soorten zal een impact hebben op hun waterbehoefte. Een doordachte keuze kan de biodiversiteit verbeteren en de onderhoudsbehoefte van de groene ruimten tot een minimum beperken.

⁷ Bron: Aquiris

Groen en blauw netwerk

Het project voor de aanleg van een park van 37 000m² op de valleibodem, in het verlengde van het Jeugdпарк en langs de spoorwegen, heeft een reële impact op het groene netwerk (en de prioritaire vergroeningszone volgens het GPDO) maar ook het blauwe. Het zal deze netwerken immers consolideren op zowel natuurlijk als op sociaal vlak (dubbele doelstelling van deze netwerken). Het voldoet aan de criteria die in de plannen (GPDO) zijn voorzien aangaande de continuïteit van de netwerken.

De inrichtingen die voor dit park worden voorgesteld zijn ludiek en hebben het potentieel om de gebruikers te sensibiliseren.

Het groene netwerk beschouwt ook de Leopold I-sstraat als een groene continuïteit. Het DWC, beperkt tot deze straat, draagt niet bij aan de tenuitvoerlegging maar maakt wel een continuïteit van het netwerk mogelijk tussen deze straat en de Augustijnernonnenstraat die als voorbeeldstraat wordt ontwikkeld.

Fauna en flora

Het programma van het DWC geeft weinig details over de inrichtingen die zijn voorzien voor natuurontwikkeling. De aanbevelingen in dit stadium hebben eerder betrekking op de 'menselijke' inrichtingen (paden, activiteiten, ...) en op het waterbeheer (nieuwe stadsrivier, wadi's ...).

Er dient opgemerkt dat het beheer van de natuurlijke braaklanden afhankelijk van het concreet gerealiseerde project een positieve of negatieve impact kan hebben. Het is dus belangrijk om in dit stadium aanbevelingen te geven voor de tenuitvoerlegging van de in het DWC voorziene projecten, zodat hun biologische belang wordt gemaximaliseerd (zie conclusies van dit punt). Als deze aanbevelingen worden gevolgd zal het DWC, gezien de oppervlakten en het type ruimten en gebouwen dat wordt ontwikkeld, een zeer positieve impact hebben op de fauna en flora in de wijk. De projecten die worden ontwikkeld in het DWC zijn ook van die aard dat ze de gebruikers bewustmaken van de natuur en ludieke en pedagogische inrichtingen creëren.

Op het braakland langs de spoorwegen staan interessante bomenrijen die belangrijk zijn voor de fauna en flora. Die moeten bij de uitvoering van het project worden behouden of verbeterd.

De intentie om het blauwe netwerk te concretiseren door een nieuwe stadsrivier te creëren is een gelegenheid om de habitats te diversifiëren en specifieke vochtige habitats tot stand te brengen. Ook inrichtingen die de gebruikers sensibiliseren kunnen interessant zijn.

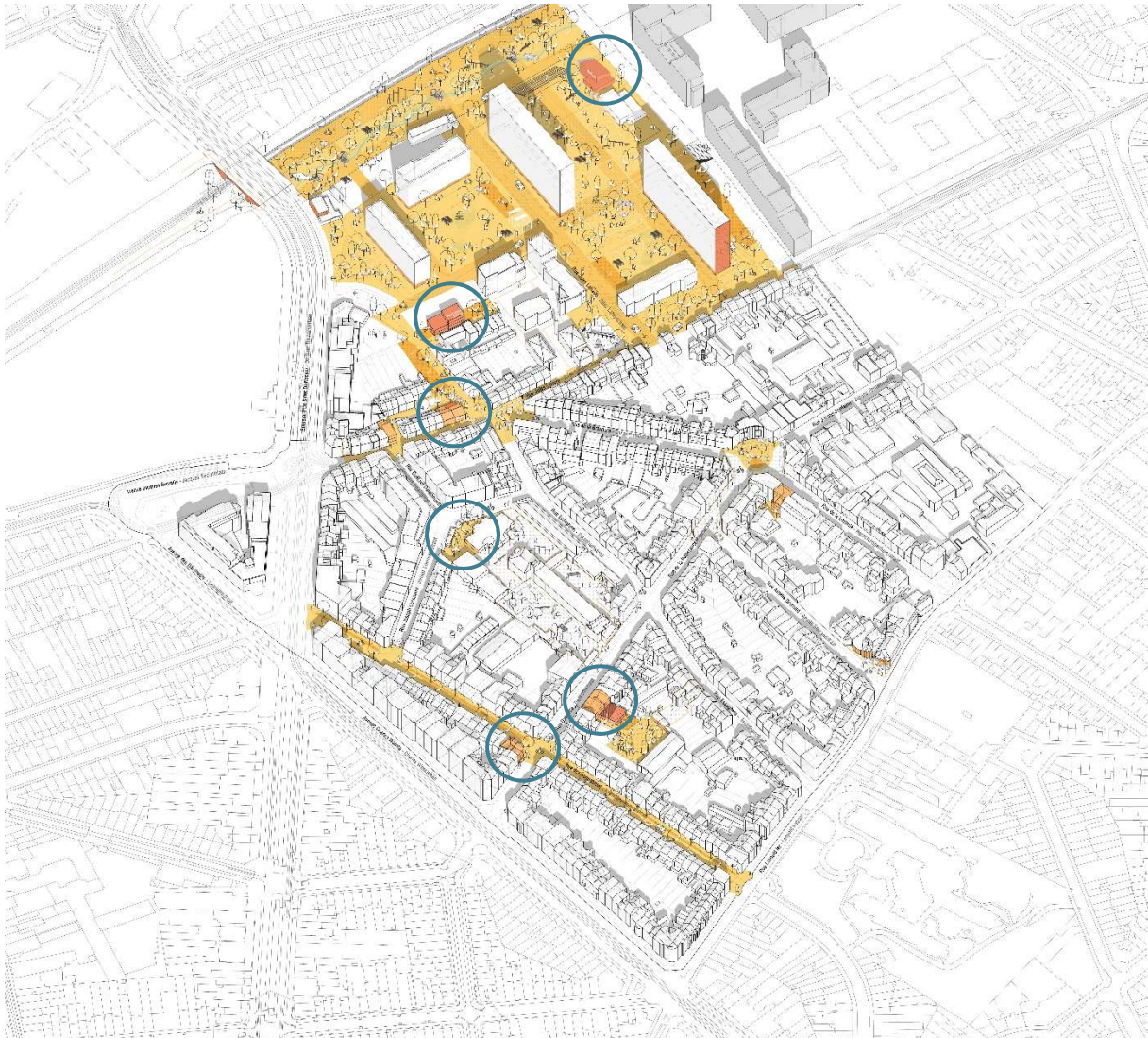
Geluids- en trillingscomfort

Bronnen van geluidshinder:

Het DWC voorziet in de ontwikkeling van sociale ruimten (sport- en speelruimten, wijkhuis, zalen voor groepsactiviteiten ...) die een impact zullen hebben op het geluidsniveau in de wijk. Deze impact zal a priori van lokale aard zijn en beperkt tot de directe omgeving. De meest problematische projecten zijn de activiteiten die plaatsvinden in de dichtstbevolkte wijken en in de directe omgeving van woningen (repaircafé, speelplaats van de school Jacques Brel, transformatieatelier, crèche, pocketpark...). Deze activiteiten vinden in het algemeen plaats binnen bepaalde uurroosters zodat de geluidshinder voor de

buurtbewoners kan worden beperkt. Het betreft hier een aandachtspunt waarmee rekening moet worden gehouden bij de uitvoering van de projecten van het DWC.

Er moet opgemerkt worden dat lawwaierig activiteiten zoals concerten, buurtfeesten of andere worden gereserveerd voor het “Parkhuis”, maar een multifunctionele ruimte wordt ingericht om hen te huisvesten om de last voor de buurt te beperken.



Lokatie van projecten die mogelijk een geluidsprobleem vormen in vergelijking met bewoners

De facilitator “geluidshinder” van de Leefmilieu Brussel zou ook een referentie-actor kunnen zijn om contact op te nemen in het kader van de implementatie van de verschillende projecten van het DWC die lawaai genereren.

Beperking van de hinder:

De verhoging van het aantal bomen in de wijk zal in het algemeen een eerder positieve impact hebben. Bomen kunnen immers een concurrentieel geluid produceren (wind in de takken en de bladeren, vogels, ...) dat een psychologische of reële positieve impact heeft op de perceptie van de buurtbewoners op het vlak van geluidshinder.

Bij de heraanleg van de Augustijnernonnenstraat kunnen snelheidsbeperkingen worden opgelegd om de geluidshinder veroorzaakt door het verkeer binnen de perimeter van het DWC tot een minimum te beperken. Afhankelijk van de behaalde resultaten en de kosten die ermee gepaard gaan kan deze inrichting een sneeuwbaaleffect veroorzaken;

De gerealiseerde woningen zullen niet noodzakelijk stille gevels hebben (op het vlak van decibels) maar de achtergevels zullen doorgaans gevrijwaard blijven van geluidshinder.

Energie

Gebouwen:

Het programma voorziet in de ontwikkeling van 21 à 24 woningen en van gebouwen die activiteiten en voorzieningen zullen herbergen. Al deze gebouwen zullen passiefgebouwen zijn (nieuwbouw) of lage-energiegebouwen (renovatie) zodat het verbruik verbonden aan warmteproductie beperkt blijft en de bewoners een behoorlijk warmtecomfort zullen genieten.

Hoogbouw is niet voorzien. Het DWC zal dus geen merkbare impact hebben op de schaduwvorming in de woningen en in de openbare ruimte, noch op de luchtstroming (wind) in het gebied.

Openbare ruimten:

De verhoging van de plantengroei op schaal van de wijk (parken, bomen langs de weg ...) zal een positieve impact hebben op het 'warmte-eilandeffect' dankzij de schaduw op de grond maar ook dankzij de evapotranspiratie die door de planten, met name de bomen, wordt gerealiseerd. Ook de aanleg van een nieuwe stadsrivier en van wadi's in de Augustijnernonnenstraat zal het microklimaat van de wijk positief beïnvloeden.

Bodem, ondergrond

De meeste oppervlakken die zijn betrokken bij de projecten van het DWC zijn mogelijk vervuild. Bijzondere aandacht moet dus worden besteed aan de ontwikkeling van deze projecten en aan de impact van de resultaten van de specifieke studies.

In het algemeen zullen de lage ondoorlatendheid van de bodem en het feit dat andere oppervlakken in de wijk weer doorlatend worden gemaakt, evenals de plantengroei in de wijk, een positieve impact hebben op de bodemkwaliteit in het algemeen (compactheid, stabiliteit ...).

Het reliëf van de wijk wordt door het DWC niet gewijzigd maar in het kader van de bouwprojecten zal er grond moeten worden uitgegraven (funderingen).

Hulpbronnen

Huishoudelijk afval:

Volgens de ramingen van Leefmilieu Brussel produceren de Brusselaars ongeveer 400 kg huishoudelijk afval per jaar, verdeeld als volgt:

Soort afval	Vuilnisbak	% van al het afval	Equivalent kg/bewoner/jaar	in	Voor het project (op een gemiddelde van 54 personen)

Organisch keuken- en tuinafval	Oranje zak / groene zak	32,5%	130 kg	7 020 kg
Verpakkingen (PMD)	Blauwe zak	26%	104 kg	5 616 kg
Papier	Gele zak	14,5%	58 kg	3 132 kg
Sanitair textiel	Witte zak	7%	28 kg	1 512 kg
Textiel	Gift (indien nog in goede staat / witte zak (indien beschadigd)	2%	8 kg	432 kg
Steenpuin	Containerpark	3,5%	14 kg	756 kg
Hout	Containerpark	2%	8 kg	432 kg
Grof huisvuil	Containerpark	9%	36 kg	1 944 kg
Elektronisch en elektronische apparaten	Containerpark	1%	4 kg	216 kg
Gevaarlijk afval	Proxy Chimik	0,1%	0,4 kg	22 kg
Overige	Witte zak	2,4%	9,6 kg	518 kg
TOTAAL		100%	400 kg	21 600 kg

De 51 à 57 nieuwe bewoners van de wijk die door het programma van het DWC zullen worden aangetrokken zullen gemiddeld dus 21.600 kg huishoudelijk afval per jaar produceren. Het zal hoofdzakelijk gaan om standaardafvalstoffen die ten laste worden genomen door de bevoegde overheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het afval dat wordt opgehaald door Net Brussel (witte, oranje, groene, blauwe en gele zakken) zal ongeveer 17 800 kg per jaar vertegenwoordigen of 340 kg per week. Dat is 0.007% van de hoeveelheid die wordt opgehaald in het Gewest (Net Brussel verzamelt ongeveer 260.000 ton afval per jaar). De rest van de gegenereerde afvalstoffen (3.800kg/jaar) bestaat uit afval dat niet wordt opgehaald (glas, gloeilampen, grof huisvuil ...) en moet worden beheerd door de bewoners zelf (Net Brussel staat wel in voor de verwerking achteraf).

Materialen:

Bij de uitvoering van de projecten van het DWC zal er werfafval worden gegenereerd (afbraak van bestaande gebouwen, bouwafval, groenafval, uitgegraven zand...). Het DWC biedt het voordeel dat het rechtstreeks kan samenwerken met een lokale speler in de wijk, namelijk het transformatieatelier.

Ook de keuze van de materialen voor de verschillende projecten zal een aanzienlijke impact hebben op het leefmilieu (rekening houden met de levenscyclus, de grijze energie ...).

Circulaire economie:

Dankzij het repaircafé en het transformatieatelier zou de hoeveelheid afval die wordt gegenereerd door de gezinnen moeten verminderen (vooral textiel en elektrische en elektronische apparaten voor het repaircafé en grof huisvuil en ander afval voor het transformatieatelier, categorieën die a priori ongeveer 3000kg per jaar vertegenwoordigen).

In het kader van de projecten van het DWC zouden een of meerdere wijkcompostparken kunnen worden voorzien (lokale vzw's, moestuinen, lokale groene ruimten, ...). Die zouden de hoeveelheid voedings- en tuinafval dat wordt beheerd door Net Brussel of zelfs de totale hoeveelheid (dankzij sensibilisering) kunnen verminderen.

Conclusies

Wat de criteria van dit thema betreft, namelijk:

- Luchtverontreiniging
- Watercyclus
- Groen en blauw netwerk
- Fauna en flora
- Geluids- en trillingscomfort
- Energie
- Bodem, ondergrond
- Hulpbronnen

blijkt duidelijk dat de realisatie van een twintigtal woningen, nieuwe openbare groene ruimten, beplantingen in de openbare ruimte, een nieuwe stadsrivier, activiteiten voor circulaire economie, enz. de huidige toestand verbeteren en beantwoorden aan de uitdagingen die werden geïdentificeerd in de diagnose:

- Beheer van het regenwater in dit strategisch gelegen gebied
- Gebruik van het potentieel van het gebied voor het groene en blauwe netwerk
- Uitbreiding van de milieus die fauna en flora aantrekken
- Bijzondere aandacht voor de ontwikkeling van sites met bodemverontreiniging.

Het programma van het DWC heeft overigens geen merkbare negatieve impact op het grondgebied.

Aanbevelingen

Tot besluit van deze globale effecten van het DWC op de wijk kunnen we enkele aanbevelingen formuleren die van toepassing zijn op alle projecten, afhankelijk van hun type. Het is belangrijk dat de positieve effecten van de projecten worden gemaximaliseerd en de negatieve effecten tot een minimum worden beperkt.

Bijvoorbeeld:

- Hulpbronnen: Bij afbraak-, bouw- of renovatiewerken aan gebouwen en in openbare ruimten:
 - o de afbraakwerken moeten het voorwerp uitmaken van een inventaris van de af te voeren materialen;
 - o materialen die niet ter plaatse kunnen worden hergebruikt kunnen in sommige gevallen wel ter plaatse worden behandeld met het oog op hergebruik (puin of grind in de funderingen,...) ;
 - o wat niet ter plaatse kan worden hergebruikt of gerecycleerd kan worden geoptimaliseerd voor hergebruik of recyclage buiten de site;
 - o de aangevoerde materialen moeten afkomstig zijn van lokale filières. In de mate van het mogelijke moeten de materialen worden hergebruikt en gelabeld;
 - o de materialen moeten in de mate van het mogelijke fysiek en niet chemisch worden geassembleerd (lijm vermijden, enz.) om hun latere afbraak te vergemakkelijken;
 - o eventueel gegenereerd groenafval kan nuttig worden toegepast in de wijk;
 - o In de openbare ruimten moeten voldoende vuilnisbakken aanwezig zijn om afval in te sorteren.

- Energie:
 - o de (openbare en private) verlichtingsinstallaties en andere uitrustingen (ventilatie ...) en elektrische huishoudtoestellen (woningen en voorzieningen) moeten zoveel mogelijk energiezuinig zijn en zo min mogelijk elektriciteit verbruiken;
 - o fotovoltaïsche productie moet worden vooropgesteld voor bouwprojecten (studie naargelang de specifieke context van elk project);
 - o bij de keuze van de materialen moet zo min mogelijk grijze energie worden beoogd, rekening houdend met de financiële beperkingen;
 - o de daken moeten groendaken zijn om het 'warmte-eilandeffect' te beperken.

- Fauna en flora:
 - o de gecreëerde milieus en habitats diversifiëren (boom-, struik- en graslagen), evenals de types (vochtig/droog, rijk/arm, natuurlijk/gecultiveerd, bebouwd ...), enz.
 - o ruimten behouden die niet toegankelijk zijn voor de mens zodat de fauna er haar toevlucht kan nemen;
 - o de dikte van het substraat op de groendaken optimaliseren (maximale dikte, rekening houdend met de verhoging van de benodigde middelen (financieel en materieel);
 - o systemen plaatsen in de wijk die gunstig zijn voor de fauna (vleermuiskasten, nestkasten, klimplanten...);
 - o de aangeplante soorten moeten inheems zijn en geschikt voor het stedelijke milieu;
 - o de boomvoeten moeten worden beplant (gras);
 - o de ruimten moeten worden onderworpen aan een gedifferentieerd beheer.

- Watercyclus:
 - o de platte daken moeten het hemelwater temporiseren (contact opnemen met de Waterfacilitator van Leefmilieu Brussel voor meer nauwkeurige berekeningen naargelang de context en het project);
 - o de regenwatertanks moeten het mogelijk maken om het regenwater te hergebruiken in het gebouw;
 - o in de nieuwe of gerenoveerde gebouwen moeten ambtshalve systemen worden voorzien voor de vermindering van het leidingwatergebruik;
 - o de omgeving van de gebouwen en, in de mate van het mogelijke, de verkeersruimten verbonden aan deze gebouwen moeten doorlatend of semi-doorlatend worden gemaakt.

- Bodem:
 - o Erop toezien dat het gebruik compatibel is met de beperkingen verbonden aan de bodemvervuiling en indien nodig de gepaste maatregelen nemen;
 - o De nodige maatregelen nemen om nieuwe (punctuele of chronische) bodemvervuiling te vermijden in de wijk;
 - o Grondbewegingen in de wijk zo goed mogelijk beheeren zodat ze binnen de perken worden gehouden (grond die wordt uitgegraven bij de funderingswerken gebruiken bij de aanleg van parken, speelruimten, sportruimten, ...).

Criterium	bilan de référence	(S)CH A 01	(S)CH A 02	(S)CH A 03A	(S)CH A 03B	(S)CH A 04	VAL 01	VAL 02B	VAL 02C	VAL 02D	VAL 03	VAL 04	COL 01	COL 02	COL 03	COL 04	COL 05	Balans DWC- programma
Luchtverontreiniging		=	+	=	=	=	+	=	=	+	=	=	=	=	+	=	=	
Watercyclus		=	+	-	-	+	+	-	+	+	-	=	+	=	+	-	=	
Groen en blauw netwerk		=	=	-	-	=	+	+	+	+	=	=	+	=	+	=	+	
Fauna en flora		=	=	-	-	+	+	+	+	+	=	=	-	=	+	-	=	
Geluids- en trillingscomfort		-	+	-	=	=	=	-	=	=	=	=	-	-	+	=	-	
Energie		=	=	-	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	
Bodem, ondergrond		=	=	-	-	=	=	+	+	+	+	=	=	=	=	=	=	
Hulpbronnen		=	=	=	-	-	+	=	=	+	=	=	-	+	-	-	=	

Samenvatting van de effecten van het DWC-programma op het thema milieu

Openbaar vervoer

Bereikbaarheid met het openbaar vervoer

De wijk is opgenomen in zone B. Ze is dus goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De wijk wordt bediend door de trams 19, 51, 62 en 93 en door de bussen 49, 53 en 88. Ze ligt ook op redelijke afstand van de stations van Jette, Bockstael en Thurn & Taxis en van de metrohaltes Pannenhuis en Bockstael.

Deze uitstekende bereikbaarheid is een grote troef voor de projecten van het DWC, met name de huisvestingsprojecten. Het is een belangrijke hefboom om het gebruik van alternatieven te bevorderen, vooral bij een jong, vatbaar en soms kwetsbaar publiek. Bovendien is het een uitstekend middel om de wijk te ontsluiten.

Ter herinnering: 30 % van de trajecten in het Brussels Gewest wordt afgelegd met het openbaar vervoer.

Toegankelijkheid / inrichting van de haltes

Het programma van het DWC kan globaal gezien geen impact hebben op de kwaliteit van de bediening door het openbaar vervoer. Bij de heraanleg van de Jules Lahayestraat kan aan de MIVB worden gevraagd om het comfort aan de openbaarvervoershaltes te verbeteren.

De oprichting van de nieuwe terminus kan een negatief effect hebben voor de ontsluiting van de wijk vanwege de moeilijke oversteekbaarheid, maar deze problematiek overschrijdt de bevoegdheden van het DWC.

Gemotoriseerd verkeer

Zwarte punten / verkeersgenererende polen en eventuele oplossingen voor het beheer van het verkeer:% van de

Het programma van het DWC heeft in het algemeen slechts een beperkte impact op het gemotoriseerde verkeer. De woonwerktrajecten overschrijden meestal het kader van de wijk. De komst van een twintigtal nieuwe gezinnen zal, ongeacht hun verplaatsingswijze, slechts een zeer relatieve impact hebben op het verkeer.

De kwestie van het gemotoriseerde verkeer overschrijdt in het algemeen ruim het kader van het DWC. Ze moet worden bekeken in een ruimere benadering van verkeersbeheer en ontwikkeling van alternatieven voor de auto, twee punten die worden ontwikkeld in het GemOP (dat nog moet worden goedgekeurd) en in het plan IRIS II.

Het programma van het DWC zal op zich een impact hebben op de Jules Lahayestraat die als problematisch is aangemerkt:

- Op korte termijn: het verkeer zal tijdens de werken voor de herwaardering van de openbare ruimte aanzienlijk bemoeilijkt worden.
- Op langere termijn, maar minder belangrijk: de impact van het verkeersvrij maken van de kleine Esseghestraat en van de aanleg van een nieuwe uitvalsweg voor de Esseghe-site van Logega.

Een globale mobiliteitsstudie is gepland in het programma en zou vroeg in de uitvoering van het programma moeten plaatsvinden om te anticiperen de eventuele verkeers- en parkeerproblemen en de beste mogelijkheden bieden voor voetgangers en fietstoegang.

Parkeren

Het parkeren op de openbare weg in de Magrittewijk is nu al problematisch.

75% van de Jetse gezinnen is in het bezit van een wagen. Als we deze statistieken doortrekken naar de verwachte toename van het aantal gezinnen tegen 2025, zullen er op schaal van de perimeter 183 voertuigen bijkomen waarvan er 15 à 18 zijn verbonden aan het programma van het DWC.

Deze toename van het aantal voertuigen op de openbare weg zal een zeer negatieve impact hebben op de wijk, temeer omdat het programma van het DWC voorziet in de reorganisatie van het parkeren rond de Esseghemsite en in de afschaffing van parkeerplaatsen op de openbare weg (niet gecijferd). Bovendien zijn er voor de nieuwe woningen geen parkeerplaatsen voorzien buiten de openbare weg.

Het parkeren is dus een belangrijk aandachtspunt. Men moet erop toezien dat:

- de nieuwe gezinnen niet te veel gebruik maken van de auto maar eerder kiezen voor alternatieven zoals de fiets, autodelen, stappen en het openbaar vervoer;
- waar mogelijk parkeerplaatsen buiten de openbare weg worden aangeboden,
- de ondergrondse parking van de Esseghemsite wordt heraangelegd om het aantal parkeerplaatsen te rationaliseren.

Een ander aandachtspunt betreft de leveringsplaatsen waarop moet worden geanticipeerd bij projecten voor voorzieningen en handelszaken. Deze plaatsen moeten bij voorkeur worden voorzien buiten de openbare weg.

Fiets

"Magritte met de fiets" is een van de 7 aandachtspunten die in het kader van het DWC werden weerhouden. Het DWC wil op dit vlak een voorbeeld zijn.

Er dient opgemerkt dat het aantal fietsers in Brussel voortdurend toeneemt. Het thema is dus van bijzonder belang voor het Brussels Gewest en dus ook voor het gebied dat wordt gedekt door het DWC.

Verkeer:

Het DWC voorziet in de realisatie van een deel van het fiets-GEN in het kader van de inrichting van de groene ruimte langs de spoorwegen. Ook het creëren van een oversteekplaats aan de brug tussen het Jeugdpark en het nieuwe park maakt deel uit van de plannen. Het DWC heeft uiteraard geen meer globale impact op de realisatie van het fiets-GEN.

Het verstrekt geen details over de inrichtingen maar stelt enkel een programma voor. De kwesties van de signalisatie, de kwaliteit van de fietspaden, de afwezigheid van hindernissen, enz. worden dus nog niet behandeld. Wel worden er aanbevelingen geformuleerd in de conclusie van dit punt.

Parkeren:

Het DWC geeft geen specifieke details over de inrichtingen maar stelt enkel een programma voor. De kwesties van het fietsparkeren (aantal, kwaliteit, locatie, ...) op de openbare weg en voor de woningen

wordt hier dus niet behandeld. Bij de uitvoering van de projecten moet rekening worden gehouden met de aanbevelingen die zijn geformuleerd in de conclusie van dit punt van het MER.

Overige:

Het DWC voorziet in de ontwikkeling van een fietsrepaircafé. Dat zal een positieve impact hebben op het fietsthema, zowel op het vlak van reparatie als op het vlak van sensibilisering.

Voetgangers / PBM

Het DWC geeft geen specifieke details over de inrichtingen maar stelt enkel een programma voor. De kwesties van de voetgangerspaden (kwaliteit, comfort, veiligheid, verlichting...) worden hier dus niet gespecificeerd. Bij de uitvoering van de projecten moet rekening worden gehouden met de aanbevelingen die zijn geformuleerd in de conclusie van dit punt van het MER.

Er dient opgemerkt dat het DWC voorziet in de openstelling van de speelplaats van de school Jacques Brel en dat deze school en de aanpalende school VandeBorne buiten de schooluren de doorgang voor voetgangers zullen mogelijk maken van de Dansettestraat naar de Loossensstraat. Deze nieuwe doorgang is een groot voordeel voor de voetgangers aangezien gemotoriseerd verkeer er geen gebruik van kan maken;

Ook de (her)aanleg van de parken in het noorden van de site zal een positieve impact hebben op het voetgangersverkeer. De voetgangers zullen immers de noord-zuidas kunnen oversteken onder de brug naar het Jeugdпарк en de ingangen van de Esseghemsite zullen worden heraangelegd.

Alternatieven voor de auto

Alternatieve voorstellen

Momenteel zijn er weinig alternatieven (Cambio, Villo!) beschikbaar in de wijk. De gemeente zou het programma van het DWC kunnen aangrijpen om deze alternatieven te ontwikkelen, met name ter hoogte van de nieuwe mobiliteitspolen voor zachte verplaatsingswijzen:

- Kruispunt Lahaye / Esseghem
- Fiets-GEN en ingang van de parken

Deze alternatieven moeten worden geïntegreerd in een meer globale benadering en worden gekoppeld aan projecten die zich inzetten voor het promoten van fietsen en van de zachte verplaatsingswijzen.

Sensibiliseringsacties

Het programma wil een voorbeeld zijn op het vlak van fietsen. Door een fietsrepaircafé op te richten zal het een deel van de bevolking sensibiliseren.

Deze acties kunnen ook worden ontwikkeld in andere voorzieningen van het wijkcontract, in scholen en ook in de nieuwe woningen, vooral deze voor gegroepeerd wonen.

Meer in het algemeen kan het wijkcontract geen grote impact hebben op de mobiliteit. Via verschillende acties kan het wel bijdragen tot het promoten van de zachte verplaatsingswijzen.

Conclusies

Wat de criteria van dit thema betreft, namelijk:

- Bereikbaarheid met het openbaar vervoer
- Gemotoriseerd verkeer
- Fiets
- Voetgangers / PBM
- Alternatieven voor de auto

Het mag duidelijk zijn dat het DWC maar weinig kan verhelpen aan de verkeersproblematiek. Toch zal het een merkbare impact hebben op:

- het parkeren, dat een belangrijk aandachtspunt vormt
- het fietsen: er zullen nieuwe verbindingen worden gecreëerd die dit item aanzienlijk zullen verbeteren. De oprichting van een repaircafé sluit bovendien aan bij wat werd aangehaald in de diagnose.
- De doorgangen voor voetgangers zullen worden versterkt, met name rond de Jules Lahayestraat die als problematisch is aangemerkt.

De mobiliteitstudie die aan het begin van het programma zou moeten plaatsvinden, zou het mogelijk moeten maken om een aantal van de potentieel problematische punten te anticiperen en op te lossen. Het zal ervoor zorgen dat rekening wordt gehouden met de problemen die zijn ontwikkeld in het volgende "aanbevelingen" -punt.

Aanbevelingen

Tot besluit van deze globale effecten van het DWC op de wijk kunnen we enkele aanbevelingen formuleren die van toepassing zijn op alle projecten, afhankelijk van hun type. Het is belangrijk dat de positieve effecten van de projecten worden gemaximaliseerd en de negatieve effecten tot een minimum worden beperkt.

Het openbaar vervoer:

- Van de herinrichting van openbare ruimten gebruik maken om het comfort aan de haltes te verbeteren.

Het gemotoriseerd verkeer:

- De alternatieven voor de auto zoveel mogelijk promoten en trachten om de bevolking zoveel mogelijk te sensibiliseren tot deze problematiek (via de vzw Pro-Vélo, de scholen, het nieuwe wijkhuis).
- Als voor de geplande woningen geen parkeeroplossingen kunnen worden gevonden, grotere inrichtingen voorzien voor fietsen en sensibiliseringsacties voeren bij de gegroepeerde aankopen van de CLT.
- War mogelijk parkeerplaatsen buiten de openbare weg aanbieden,
- De ondergrondse parking van de Essegheemsite heraanleggen.
- Leveringsplaatsen voorzien voor alle projecten voor voorzieningen en handelszaken.

Fiets

- De fietspaden in het gebied behoorlijk signaleren (richting, trajecttijd, bestemmingen...)
- Toezien op de kwaliteit van de fietspaden: effen wegdek, zoveel mogelijk fysiek gescheiden van het gemotoriseerde verkeer, afwezigheid van obstakels op het fietspad, ...
- Toezien op voldoende fietsparkeerplaatsen op de openbare weg (voor kortdurend/middellang parkeren, in de buurt van belangrijke plaatsen zoals voorzieningen, activiteiten, handelszaken, OV-haltes, ...) en in woningen en andere gebouwen (middellang/langdurig parkeren).
- Toezien op de kwaliteit van de parkeerplaatsen op de openbare weg (veiligheid, mogelijkheid om cargofietsen te stallen, ...) en daarbuiten (in de buurt van de ingangen, verlichting, dak, beveiliging, zichtbaarheid, toegankelijkheid...)
- Reparatie-/onderhoudsplaatsen voorzien in de openbare ruimte (pomp, sleutels...)

Voetgangers:

- Toezien op de kwaliteit van de voetpaden, onder meer voor PBM: effen wegdek, afwezigheid van hindernissen (collectivering van de elektriciteitspalen en andere hinderende technische stadsuitrusting), voldoende verlichting, beveiligde oversteekplaatsen aan grote wegen...

Alternatieven voor de auto:

- Stations met zelfbedieningsfietsen voorzien op alle strategische plaatsen in de Magrittwijk (nieuwe parken, verkeersvrije of voorbeeldstraten, ...).
- In de nieuwe projecten sensibiliseringsacties organiseren voor de bestaande bevolking en voor de nieuwkomers.

Criterium	bilan de référence	(S)CH A 01	(S)CH A 02	(S)CH A 03A	(S)CH A 03B	(S)CH A 04	VAL 01	VAL 02B	VAL 02C	VAL 02D	VAL 03	VAL 04	COL 01	COL 02	COL 03	COL 04	COL 05	Balans DWC-programma
Bereikbaarheid met het openbaar vervoer		=	=	=	=	=	+	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	
Gemotoriseerd verkeer		-	=	-	-	-	=	=	-	=	-	=	-	-	=	-	=	
Fiets		=	+	+	=	=	+	=	=	=	=	=	=	=	=	=	+	
Voetgangers / PBM		+	+	+	+	=	+	=	+	+	=	=	=	=	=	=	+	
Alternatieven voor de auto		=	+	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	=	+	

Samenvatting van de effecten van het DWC-programma op het thema Mobiliteit