



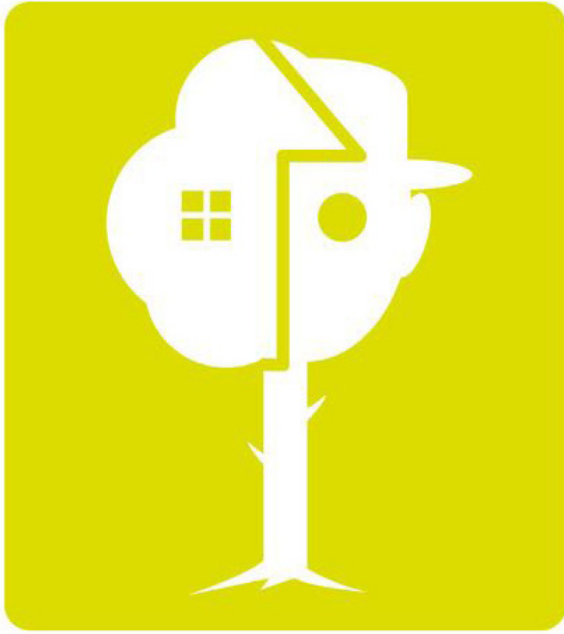
Duurzaam Wijkcontract MAGRITTE

GEMEENTE JETTE / BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



BASISDOSSIER
RAPPORT 02 - COLLECTIEVE VISIE

ÁRTER - ECORES | Februari 2018



contrat de quartier durable

MAGRITTE

duurzaam wijkcontract

Opdrachtgever

DUURZAAM WIJKCONTRACT MAGRITTE

[Gemeente Jette]

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

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

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

Team DW Magritte:
Vinciane Pirottin - Adrien Basiliades

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

Leon Theodorstraat, 108
1090 Jette

Omslagillustratie:

© Fotomontage door ÀRTER vrij geïnspireerd op René Magritte



Studiebureaus

COORDINATOR

[ARTER sprl]

Architectuur, Stedenbouw en Landschap
Stoofstraat, 30
1000 Brussel
België

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

ONDERAANNEMER

[ECORES sprl]

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

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



Participatieve methodologie / collectieve visie

INLEIDING

De gedeelde diagnose werd gevolgd door een participatieproces om te komen tot een collectieve visie. Hierbij werden dezelfde dynamieken gevolgd: gedecentraliseerd (waarbij naar de bewoners en actoren van de perimeter werd toegegaan) en gecentraliseerd (waarbij de gemobiliseerde actoren werden opgeroepen om samen te komen en samen een operationele strategie uit te werken). Er werden infovergaderingen en workshops georganiseerd, werkgroepen opgericht en andere initiatieven gestart door de burgers of verenigingen.

Het belangrijkste doel van deze fase bestond erin om de prioritaire antwoorden te identificeren op de elementen die aan het licht kwamen tijdens de diagnose, steeds binnen het vormelijke kader van een duurzaam wijkcontract (DWC).

Concreet werden tijdens deze etappe de actoren van het wijkleven verenigd rond een gemeenschappelijk doel: een collectieve visie bepalen voor de toekomstige ontwikkeling van de perimeter door de prioriteiten en de actiecriteria vast te stellen die moeten worden opgenomen in het operationele programma van het DWC.

Naast deze aspecten die eigen zijn aan het DWC dient opgemerkt dat de werkresultaten over de collectieve visie ook worden gebruikt als leidraad voor de ontwikkeling van de verruimde perimeter op middellange termijn. Ze reiken dus verder dan de acties van het basisdossier van het DWC.

Net als bij de gedeelde diagnose draait het uitwerkingsproces van de collectieve visie rond 3 fundamentele assen die hiernaast worden toegelicht.

AS 1 WERKGROEPEN EN WORKSHOPS

Op verschillende momenten in het DWC werden werkgroepen opgericht om te komen tot een langetermijnvisie op hoe een ideale wijk er moet uitzien. Vervolgens werden er actieprioriteiten op korte en middellange termijn vastgesteld die kunnen helpen om deze visie zo dicht mogelijk te benaderen.

Deze werkgroepen kwamen samen op de volgende data:

18/09	Collectieve stedelijke workshop "Mijn gedroomde wijk"
09/10	Werkgroep van de verenigingen "Verfijning en verbinding van mijn project"
10/10	Werkgroep met de scholen van de perimeter
12/10	Collectieve workshop "Materiële projecten"
20/10	Werkgroep met de Jetse Haard
26/10	Wijkcommissie 02
15/11	"Speed-Meeting" DWC en verenigingen
22/11	Workshop rond het thema 'Water' met BrusSEau
30/11	Wijkcommissie 03
07/12	Algemene vergadering 02

Tijdens de workshop "Mijn gedroomde wijk" (18/09) werden de bewoners uitgenodigd om op postkaarten hun wijk voor te stellen zoals ze willen dat die er over 30 jaar uitziet. Ze mochten hun verbeelding de vrije loop laten over de inrichtingen die zouden worden gerealiseerd als zij het voor het zeggen hadden.

Vervolgens werden de postkaarten samengelegd tijdens een plenaire vergadering waarop de te onderzoeken richtlijnen werden bepaald die moeten helpen om de geïdealiseerde visies te realiseren.

De workshop "Materiële projecten" van zijn kant gaf een ruimtelijke voorstelling van de mogelijke inplantingen van voorzieningen, openbare ruimten en woningen, op basis van een inventaris van de potentiële gronden binnen de perimeter. In een tweede fase werden prioriteiten vastgesteld om te komen tot een selectie van prioritaire inplantingen.

AS 2 IDEEËNPROEP AAN DE BURGERS

Er werd een ideeënoproep gelanceerd waarbij de bewoners en gebruikers van het onderzochte gebied werden gevraagd naar intenties of al bestaande ideeën voor projecten binnen de perimeter, op elke schaal en van elke categorie. Deze oproep werd gelanceerd via flyers die huis aan huis werden bedeed en via het internet. De ideeën moesten worden ingediend via dezelfde kanalen als bij de diagnose-enquêtes (urnes bij de belangrijke actoren). Er werden ongeveer 75 ideeën verzameld die we onderverdeelden in de volgende grote categorieën (in afnemende volgorde van prioriteit):

- Aanleg en herwaardering van groene ruimten
- Ontwikkeling van het vrijetijds-, sport- en culturele aanbod
- Verbetering van de veiligheid en de (vooral zachte) mobiliteit
- Organisatie van sociaaleconomische begeleidingsacties (jongeren, senioren, vrouwen, werklozen, ...)
- Realisatie van wijkvoorzieningen (sociale cohesie, samenbrengen van verschillende publieken, ...)
- Verhoging van het aanbod aan speciaalzaken
- Ontwikkeling van projecten van circulaire economie en recuperatie, verbonden aan opleidingen van het type ISP
- Bouw en hulp bij de renovatie van woningen

AS 3 OPROEP TOT SOCIAALECONOMISCHE PROJECTEN AAN DE VERENIGINGEN

Na het delen van de grote uitdagingen die waren geïdentificeerd tijdens de diagnose, werden de verenigingen van de verruimde perimeter opgeroepen om potentiële projectdragers te identificeren die tijdens de 50 operationele maanden van het DWC zullen worden gesubsidieerd (deze periode vangt aan bij de goedkeuring van onderhavig basisdossier door de Brusselse gewestregering, rond juni 2018). De verenigingen en instellingen konden dus op hun beurt al hun ideeën voor projecten overmaken, evenals de middelen die ze nodig hebben en de behoeften (materiële, functionele menselijke en financiële). De gemeente Jette lanceerde daarvoor een oproep tot kandidaatstellingen die werd omkaderd door de studiebureaus.

Op basis van de 28 projecten die werden ingediend (goed voor ongeveer 3x de beschikbare subsidie-enveloppe) werden ontmoetingsmomenten georganiseerd tussen de projectdragers (en ook met de wijkbewoners) om ideeën uit te wisselen over de gemeenschappelijke en/of aanvullende doelstellingen en mogelijke synergieën te zoeken tussen de verschillende projecten.

Vervolgens werden deze projecten in verschillende opeenvolgende etappes geselecteerd, verfijnd, gefusioneerd of geheroriënteerd door de WCom, de gemeente Jette en de studiebureaus.



Ideeënoproep: vragenlijst / Atelier "Mijn gedroomde wijk": briefkaarten
bron: fotografie Árter ©

"WE MOETEN SAMEN
DE ONTMOETINGEN
TE BEVORDEREN..."

OPMERKING TIJDENS DE SPEED-MEETING







Inhoudsopgave

FASE 02 - COLLECTIEVE VISIE

01. NOOD AAN ONTSLUITINGEN

02. UITDAGINGEN EN PRIORITEITEN



INLEIDING

EEN BRUG TE SLAAN
Openbare ruimten / groene ruimten

RUIMTELIJKE ENCLAVE

EN GOUDEN BRUG VOOR DE WIJK
Buurtvoorzieningen

PSYCHOLOGISCHE ENCLAVE

GEEN BRUG TE VER
Socioeconomische en socioculturele acties

SOCIALE ENCLAVE

VOORBIJ DE BRUG
Zachte mobiliteit

EEN BRUG TE BOUWEN
OM NIET MEER ONDER DE BRUG TE SLAPEN
Huisvesting

**03. TRANSVERSALE VOORBEELDROL
& DUURZAAMHEID**

EEN BRUG VERDER

Transversale voorbeeldrol & duurzaamheid

- Magritte met de fiets
- Het water van Magritte
- Dit is geen afval
- Zoals Magritte
- Detox Magritte
- Magritte en de vrouwen
- Magritte aan het werk

**04. RUIMTELIJKE
SITUERING**

1STE ETAPPE

Identificatie / Inventarisatie

- Terreinen
- Lopende projecten
- Vastgoedynamiek

2DE ETAPPE

Potentiele participatieve ruimtelijke situering

- Groene ruimten / Openbare ruimte / Zachte mobiliteit
- Voorzieningen voor het Jonge Kind
- Andere buurtvoorzieningen
- Huisvesting
- Socioeconomische acties

3DE ETAPPE

Vorrang volgens criteria

- Technische uitvoerbaarheid
- Administratieve uitvoerbaarheid
- Budgetaire uitvoerbaarheid
- Pertinence d'utilisation de l'outil CQD

**05. STRATEGISCHE
ACTIEPOLEN**

POOL 01 - (S)CHA

Op het scharnierpunt

POOL 02 - VAL

In de vallei

POOL 03 - COL

Naar de cols en de bergkam





01

NOOD AAN ONTSLUITINGEN

01 / Nood aan ontsluitingen

[INLEIDING]

De elementen van de diagnose werden geïdentificeerd in uitvoerige hoofdstukken. Daarnaast lijkt het polymorfe concept van 'ontsluiting' te zijn veralgemeend: in elk domein dat we hebben onderzocht komen de fysieke, ruimtelijke, sociale of psychologische aspecten van dit begrip naar voor.

Natuurlijk gaat het niet op om alle kwalen binnen de perimeter te reduceren tot de nood aan ontsluiting - de gedeelde diagnose geeft een ruimer beeld van de vaststellingen - maar gezien de alomtegenwoordigheid van dat begrip zullen we hierna de verschillende aspecten en beweegredenen ervan samenvatten. Opgelet: ontsluiting mag niet worden verward met het begrip isolement. Alleen al door de onmiddellijk nabijheid van de zenuwcentra van Jette en Laken kunnen we geenszins stellen dat de perimeter geïsoleerd is.

Ontsluiting verwijst naar een 'enclave', en in de strikte betekenis van het woord is dat een gebied dat slechts één grens heeft, namelijk met een ander gebied waarin het ligt ingesloten. In het domein van de ruimtelijke ordening wijst een enclave op een afgesloten gebied dat moeilijk bereikbaar is, vaak vanwege de ligging van het gebied in een dode hoek, zonder gevels en/of berijdbare verbindingen met de onmiddellijke omgeving. Een dergelijk gebrek aan ruimtelijke maar ook sociale en economische verbindingen wordt doorgaans gezien als een handicap, een insluiting. Het kan echter ook beschermen tegen endogene bedreigingen en de endogene kenmerken vrijwaren.

1. Definities vrij geïnspireerd op de interface *Geoconfluences*, een geografisch expertiseplatform (ENS Lyon - DGESCO)

Het begrip 'territoriale enclave' is dus relatief en gegradeerd naarmate het gebied meer open of gesloten is. Naarmate de omliggende ruimten beter bereikbaar zijn, is de enclave meer relatief. Ze varieert van de ene sociale groep tot de andere, van het ene individu tot het andere naargelang de gevoeligheden en interesses. Als een groep mensen zich niet alleen ingesloten maar ook uitgesloten en verstikt voelt, is er zelfs sprake van een soort van belegeringscomplex¹. Dat begrip is interessant want het legt de vinger op het meervoudige karakter van de enclave: ze heeft fysieke en ruimtelijke componenten, maar ook sociale componenten of verwijst naar het aanvoelen door de bevolking.

Toegepast op de perimeter van het DWC kan de enclave zich op het eerste gezicht lijken te beperken tot de Essegghemsite van de Jetse Haard, waar ze inderdaad is gekristalliseerd in al haar vormen. Als we het basisconcept echter nader bekijken dan kan het ook worden toegepast op de hele perimeter, in minder of meerdere mate naargelang het beschouwde thema. Een grens heeft immers altijd twee kanten...



Macro localisatie van de perimeter Magritte
bron: cartografie Ártér ©

"OKÉ DUS, MAAR DE GEEN DIE
JUST OP DEZE AS WOONT?"

BEWONER TIJDENS EEN ATELIER

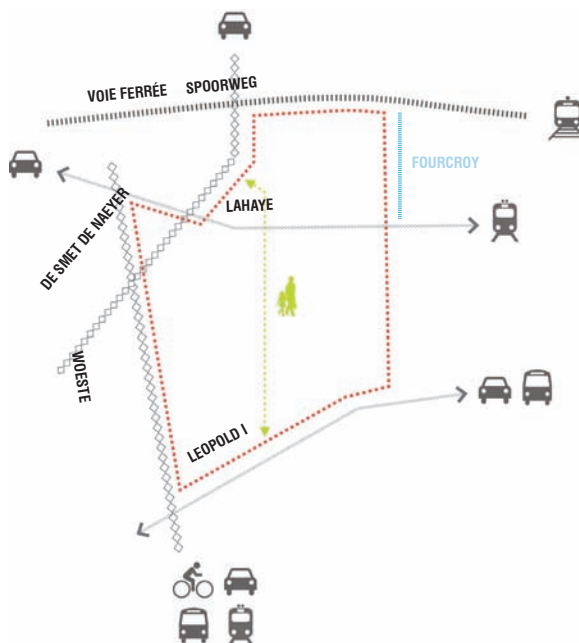
[RUIMTELIJKE ENCLAVE]

In haar ruimtelijke vorm vindt de enclave haar oorsprong in de opeenvolging van elementen die een fysieke breuk creëren rond en doorheen de perimeter en er grotendeels de grenzen van bepalen. Dat is het geval voor de spoorweg aan de noordelijke rand. Hij kan enkel worden overgestoken langs de brug in de De Smet de Naeyerlaan (en de brug in de Emile Delvastraat die echter verder van de perimeter is gelegen en niet rechtstreeks toegankelijk is). Een ander voorbeeld is de afsluiting tussen de Esseghemsite en de Fourcroysite aan de oostelijke rand. Bij uitbreiding gaat het om de volledige bestuurlijke grens tussen Jette en Laken (Stad Brussel). De andere afbakeningen van de perimeter (De Smet de Naeyer, Woeste en Leopold I) zijn grote verkeersassen voor gemotoriseerd verkeer. De zachte verplaatsingswijzen kunnen ze slechts heel moeilijk oversteken en de inrichtingsprojecten (vooral voor de laan) zullen de fysieke permeabiliteit nog verminderen. Ook de grote huizenblokken aan de oostelijke en zuidelijke rand (bijvoorbeeld het Magnoliacentrum) zijn ruimtelijk gezien weinig doordringbaar en staan fysieke verbindingen tussen de perimeter en haar omgeving in de weg. Verder draagt ook de begraafplaats van Jette, die slechts op twee plaatsen toegankelijk is (tijdens de openingsuren), bij tot het verschijnsel.

Dezelfde vaststelling doen we ook binnen de perimeter, waar de oost-westas van de Lahayestraat bijdraagt tot de interne insluiting vanwege de moeilijke oversteekbaarheid en het gebrek aan verbindingen met de netwerken van de perimeter. Tot de externe insluiting wordt in het algemeen bijgedragen door de oost-westassen van de perimeter waar vaak conflicten ontstaan tussen de vervoerswijzen (onveiligheid voor de weggebruikers, smalle doorgangen ten aanzien van de te absorberen stromen, ...). In de noord-zuidas reikt alleen de Esseghemstraat (incl. het kleine straatje) tot aan alle grenzen van het DWC: ze steekt de Lahayestraat over en vormt een ruggengraat die te zwak is om het hele skelet van de perimeter te ondersteunen.

Het gebrek aan fysieke verbindingen is nog flagranter binnen de Esseghemsite van de Jetse Haard: alle stromen komen er samen op een voorplein aan de kant van de Lahayestraat (een kleine voetgangersuitgang en een te steil PBM-platform achter blok 4 dat uitgeeft in de De Smet de Naeyerlaan buiten beschouwing gelaten). De site ligt dus werkelijk afgesloten van haar omgeving, een probleem dat nog zal worden geaccentueerd door de ontwikkeling van de aangrenzende projecten (Hippodroom, Begraafplaats van Jette,...) als er niets wordt ondernomen om eraan te verhelpen. Op microschaal is ook de afstand tussen de bebouwing en de openbare ruimte een bron van ruimtelijke breuk. De gelijkvloerse verdiepingen van de torengebouwen zijn immers schaars bewoond en er is weinig leven te bespeuren.

De te beperkte ruimte voor de zachte mobiliteit en de moeilijke toegankelijkheid van de openbare ruimten zijn dus duidelijk factoren die een invloed hebben op de vorming van een ruimtelijke enclave.



Gevoelde limieten en grenzen van de perimeter van het DW Magritte
bron: schema Arter ©

Ook de dichtheid laat te wensen over en creëert de perceptie van een verzadigd gebied dat slechts schaars wordt bewoond en fysiek eerder beperkt van omvang is. Dit argument klinkt logisch en begrijpelijk, maar lijkt paradoxaal ten aanzien van de omvang van bepaalde beschikbare en onderbenutte terreinen op en rond de Esseghemstraat, maar in de rest van de perimeter ook op de binnenterreinen van de huizenblokken.

De relatieve verplaatsingsproblemen verklaren ook niet alles. De mensen moeten zich ook willen verplaatsen. Binnen de perimeter zijn de beperkte kwaliteit van de groene ruimten, de inadequaatie van de voorzieningen in de openbare ruimte en het te selectieve socioculturele aanbod niet van die aard dat ze interne ruimtelijke stromen creëren (behalve dan van de schoolgaande jeugd). Ze genereren eerder externe stromen van mensen die elders gaan zoeken wat er binnen de wijk niet is ... Wat ons dus terugbrengt tot de problematiek van de moeilijk overschrijdbare grenzen van de perimeter. Vergelijk het met een slang die in haar eigen staart bijt ...



DE SMET DE NAEYERLAAN



WOESTELAAN



LEOPOLD I-STRAAT

Grote grensbepalingen van de perimeter
bron: fotografieën Arter ©

[PSYCHOLOGISCHE ENCLAVE]

De oorzaken van psychologische insluiting, ook wel mentale insluiting of insluitingsgevoel genoemd, zijn moeilijker te objectiveren. Ze zijn complexer en afhankelijk van de groep en het individu ook meer of minder ernstig.

Tijdens het participatieproces werd meermaals, in alle publieksgroepen, het woord “grens” gebruikt in zijn eenvoudigste betekenis van een lijn die verdeelt. Vooral de as van de Lahayestraat wordt gezien als een grens tussen twee subgehelen. Het huizenblok Essegheemstraat- Lahayestraat - De Smet de Naeyerlaan vormt bijna een derde entiteit, terugwijkend en op de grens tussen de twee andere. “Net als bij het Kanaal van Brussel woon je ofwel aan de ene kant, ofwel aan de andere”, zo hoorden we tijdens de workshop. “Ja, maar wat voor de bewoners van de as zelf?” Iedereen zoekt zijn plaats. Het gevoel dat men te maken heeft met een grens is daadwerkelijk aanwezig, voor sommigen zelfs in hun mentale voorstelling van de wijk. Heel wat ondervraagde buurtbewoners die tussen de Lahayestraat en de Leopold I-straat wonen, geven toe dat ze bijna nooit op de Essegheemsite komen. Omgekeerd is het publiek van de Essegheemstraat wel verplicht om “naar buiten te komen”. Ze vinden slechts weinig interessante plaatsen binnen de perimeter (scholen, openbaarvervoershalthes, wasserijen, ...) en zoeken liever iets verder de polen Mercier-Spiegel of Bockstaal op.

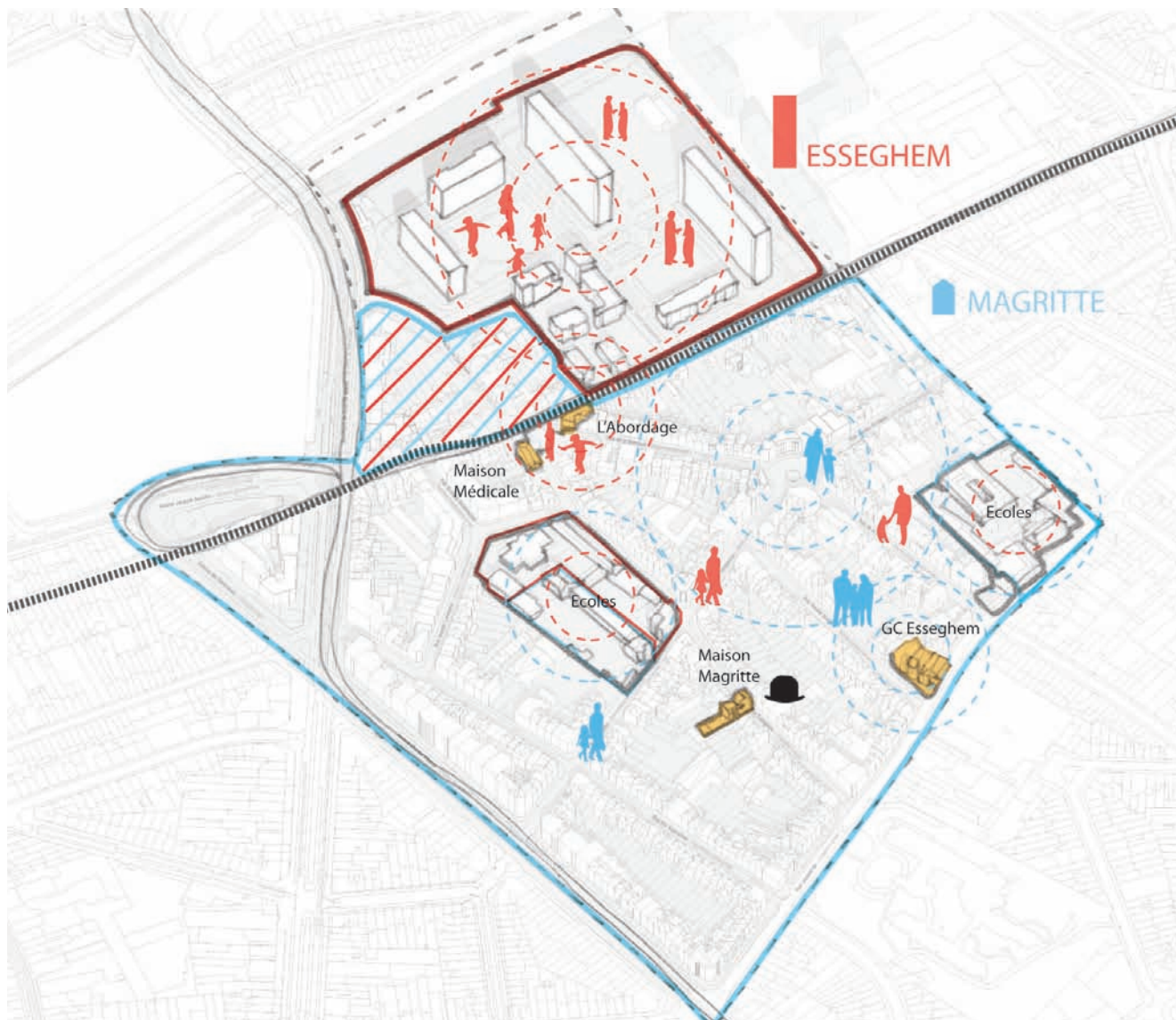
In werkelijkheid hebben alle redenen die we hiervoor hebben genoemd voor het ontstaan van de ruimtelijke enclave, vanwege de weinige fysieke verbindingen, ook een rechtstreekse impact op de mentale insluiting. Er zijn immers minder contacten en velen trekken zich terug in hun eigen subgeheel. Deze vaststelling geldt voor de hele perimeter waar het gebrek aan contacten de psychologische perceptie van ‘scheiding’ versterkt. Opgelet: het feit dat mensen zich terugtrekken, betekent niet dat dit vrijwillig gebeurt. Velen hunkeren naar meer openheid.

Bijkomende factor: de stedenbouwkundige evolutie van de perimeter heeft een stedelijk dimorfisme veroorzaakt dat de ‘grenzen’ tussen de beide entiteiten nog accentueert. Aan de ene kant is de wijk grotendeels gestructureerd in klassieke, gesloten huizenblokken met rijhuizen. Aan de andere kant zijn er ook open bebouwingen met indrukwekkende woontorens.

Dat verschil verhoogt uiteraard nog het gevoel om tot verschillende wijken te behoren. Bovendien komen bovenop deze schaalbreuken nog de zeer verschillende architecturale kwaliteiten: begin 20ste eeuw werden industrieën en arbeiderswoningen ontwikkeld in het lage deel en weelderige burgerhuizen, soms echte pareltjes van architectuur, in het hoge deel. In de tweede helft van de 20ste eeuw ontstond in het lage deel een heel andere architectuur toen er geleidelijk aan steeds meer collectieve woonblokken werden opgetrokken. Uiteraard is dat allemaal erfgoed, maar tijdens het proces bleek dat de ondervraagde bevolkingsgroepen wel degelijk een kwaliteitsverschil ervaren dat de stedelijke dissociatie nog accentueert.

Ook de recente geschiedenis is daar trouwens niet vreemd aan. De aanzienlijke stadsvernieuwingsdynamiek in de buurt van de perimeter (onder meer via de opeenvolgende wijkcontracten in Laken en de herwaardering van het historische centrum en de aanpalende groene ruimten van Jette) leidde tot een versterking van de scheiding tussen de perimeter en de naburige wijken. Deze vaststelling werd vaak verbonden aan de perceptie van een minder dynamische wijk die soms werd omschreven als een verlaten of vergeten gebied. En dat geldt niet alleen voor de Essegheemsite van de Jetse Haard. Enkele recente projecten rond openbare ruimten, zoals de realisatie van de gedeelde ruimten van de Loossensstraat, de Delathouwerstraat of de kleine Essegheemstraat hebben weliswaar al bijgedragen tot de verbetering van het levenskader, maar ze blijven bescheiden in vergelijking met naburige projecten en het verschil in renovatiesnelheid laat zich duidelijk gevoelen. De concrete heraanleg van de rotonde Pannenhuis (in uitvoering, maar van lange duur) of rond de Lahaye-as voldoet in die zin aan de verwachtingen van de gebruikers van de perimeter.

Last but not least dragen ook de verschillende vervuilingen (vuil, lawaai, trillingen, bodem, ...) en het gelokaliseerde (maar reële) onveiligheidsgevoel bij tot het ontstaan van een psychologische enclave. De perceptie van de dagelijkse leefomgeving is negatief en ook de vele stadskankers of volledig verwaarloosde panden zijn een doorn in het oog.



Schema van de psychologische enclave
bron: schema Arter ©



Hoge toren van de blokken 1 en 2 : Essegem site
bron: fotografie Arter ©



Rijhuizen van de Leopold I-straat
bron: fotografie Arter ©

[SOCIALE ENCLAVE]

Het ontstaan van de sociale enclave is het gevolg van zeer grote sociale verschillen binnen de perimeter, bovenop het gevoel van in een ruimtelijke of psychologische enclave te leven. Binnen de perimeter woont een zeer sterk gemengde bevolking maar dat is niet noodzakelijk synoniem met sociale cohesie binnen het geheel. Sociale gemengdheid in een gebied kan niet alles oplossen en de diagnose bracht aan het licht dat de beperkte interculturele gemengdheid een zekere rol speelt in het gebrek aan contact tussen de publieksgroepen.

We moeten dus rekening houden met de relatieve schalen van de sociale cohesie. Binnen elke geïdentificeerde publieksgroep werden tijdens het participatieproces de waarden gezelligheid, wederzijdse hulp en solidariteit benadrukt, maar bleken er ook (kleine) intergenerationele conflicten te bestaan, met name voor wat het gebruik van de openbare ruimten, de mobiliteit of het levensritme betreft. Tussen de geïdentificeerde publieksgroepen liggen de verhoudingen echter heel anders. "Iedereen zoekt zijn eigen weg, volgt zijn eigen pad", vernamen we tijdens de workshop. Er heerst hoffelijkheid maar echt contact bestaat er niet tussen de publieksgroepen.

Deze beperkte vermenging van verschillende publieken is interessant omdat iedereen er tijdens het participatieproces nagenoeg mee eens was. En wel op schaal van de volledige perimeter. Twee protagonisten komen slechts minimaal met elkaar in contact. Allemaal vinden ze het jammer, dat gebrek aan verbinding, aan ontmoetingsplaatsen of delen tussen de verschillende publieksgroepen. Ook al stelden enkele jongeren van de Essegheemsite zich aanvankelijk eerst gesloten op ("dit is onze plek") eindigden de discussies altijd met een sterkere drang naar meer openheid.

Hetzelfde zagen we in het verenigingsleven. Als we de verruimde perimeter beschouwen is de sector eerder goed ontwikkeld ("al kan het altijd nog beter", hoorden we meermaals), maar de verenigingen zijn veelal geconcentreerd op hun eigen uitverkoren publiek. Op zich is dat vrij logisch en we willen zeker geen kritiek geven op de werking van de verenigingen. Ze geven zelf toe dat er te weinig onderlinge banden zijn terwijl er toch een groot potentieel is aan synergieën. Het is wellicht kort door de bocht maar L'Abordage houdt zich alleen bezig met de jongeren (vooral jongens) van de Jetse Haard; het Café des Mamans en Sources d'Harmonie werken vooral met en voor vrouwen en het Museumhuis Magritte trekt vooral een publiek die van buiten de perimeter komt ... Het GC Essegem van zijn kant organiseert activiteiten voor vrij uiteenlopende publieksgroepen waarvan de meeste - maar niet allemaal - Nederlandstalig zijn. Toch komen deze publieksgroepen slechts weinig met elkaar in contact. ("De gegoede ecologen die hun biomand afhaken praten niet noodzakelijk veel met de migranten die lessen Nederlands volgen!", zo wordt verklaard). Ook hier is de hang naar openheid en verbinding duidelijk aanwezig, maar er is nood aan ondersteuning en begeleiding.

Louter ter illustratie en zonder de projectdragers te willen aanvallen moeten we vaststellen dat ook in de oproep naar sociaaleconomische projecten deze op zichzelf gerichte werking werd geïllustreerd. Bijvoorbeeld als het Magrittecomité het parcours van mozaïektegels wil uitbreiden, maar alleen tussen de Leopold I-sstraat en de Lahayestraat. Als L'Abordage voorstelt om de gevels van de Essegheemblokken te bekleden door samen te werken met jongeren en kunstenaars die zullen worden geselecteerd. Als de leden van de WCom met verbazing vernemen dat Garance vrijetijdsactiviteiten wil organiseren, maar uitsluitend voor vrouwen en jonge meisjes. De benadering is instinctief en ook logisch. Maar feit is dat de meeste projecten die werden ingediend een hogere dimensie zouden krijgen als ze zich volledig zouden openstellen voor het aanwezige publiek en meer ontmoetingen in de hand zouden werken. Tegels tot minstens de grenzen van de perimeter, collectieve frescoworkshops voor iedereen, ...

Die acties zouden mensen bij elkaar brengen en een uitstraling genieten binnen de hele perimeter of zelfs daarbuiten. Positief is dat elk project tijdens de visiefase in die zin is kunnen evolueren. Daarvoor zorgden het uitvoerige overleg tussen de verenigingen en de efficiënte ondersteuning door de wijkcommissie, de gemeente en de studie bureaus.

Nog een laatste punt over de sociale enclave: de tanende interesse van kwetsbare jongeren om toe te treden tot het tewerkstellingsstelsel als ze eenmaal de schoolbanken verlaten hebben. Uit de gedeelde diagnose bleek dat sommigen "niet altijd de nodige stappen ondernemen om makkelijker werk te vinden. Ze schrijven zich bijvoorbeeld (soms opzettelijk) niet in bij de RvA of Actiris en maken zeer weinig gebruik van de opleidingsmogelijkheden, het advies of de begeleiding (Infor'Jeunes,...). Zo vallen deze jongeren soms volledig buiten het circuit en worden ze niet opgeroepen of geïnformeerd over opleidingen, tewerkstellingshefbomen, mogelijkheden die zich voordoen...".



| "Atelier jongeren" met L'Abordage vzw
bron: fotografie Arter ©





02

UITDAGINGEN EN PRIORITEITEN

02 / Uidagingen en prioriteiten

INLEIDING

Op basis van deze vaststellingen is het doel logischerwijs om geleidelijk aan een ontsluiting te realiseren. Dat betekent: meer openheid creëren en het gebied beter inschakelen/integreren in de netwerken die al bestaan in de directe omgeving. Die netwerken bestaan wel degelijk (de polen Mercier, Spiegel, Bockstaal liggen vlakbij en ook de Heizel, Belgica, Thurn & Taxis op nog redelijke afstand ...). De perimeter kampt dus niet met een territoriaal isolement, een begrip dat we niet mogen verwarren met enclavevorming.

De strijd tegen multiforme enclavevorming wordt dus een transversale doelstelling in alle verschillende actiecategorieën die kunnen worden ondersteund in het kader van een DWC. In dit hoofdstuk zullen we daarom de grote uitdagingen schetsen die in elke categorie werden geïdentificeerd, om vervolgens na te gaan of ze werkelijk kunnen bijdragen tot een betere sociale cohesie en een betere interculturele et intergenerationele mixiteit.

Tijdens het participatieproces werd besloten om een beeld te gebruiken dat de uitdagingen verbonden aan de collectieve visie perfect illustreert: de brug. Bruggen dragen een meervoudige symboliek in zich: ze verbinden, brengen samen, steken een hand uit, genereren ontmoetingen, bemiddelen, vertellen, stellen op de proef, ...

Door haar vermogen om te verbinden omvat de metafoor van de brug de meeste uitdagingen die zijn verbonden aan de collectieve visie. **Ze creëert fysieke, ruimtelijke en mobiliteitsverbindingen, ecologische (netwerken), socioculturele, psychologische en tijdsverbindingen (ook met de geschiedenis en de identiteit van de perimeter) of economische verbindingen.**

Hierna geven we voor elke actiecategorie die in aanmerking komt (openbare ruimten, voorzieningen, sociaaleconomische projecten, zachte mobiliteit en huisvesting) **een bestek van aanbevelingen die tot stand kwamen tijdens het participatieproces.**

"HET GROTE IN DE MENS,
IS DAT HIJ EEN BRUG IS
ET GEEN DOEL"

FRIEDRICH NIETZSCHE



“Le Pont d'Héraclite”, 1935 - René Magritte
bron: Ciberartsweb ©

EEN BRUG TE SLAAN

OPENBARE RUIMTEN / GROENE RUIMTEN

Voor de actiegroep 'openbare ruimten' werden tijdens het uitwerkingsproces van de visie de meeste ideeën, voorstellen, tips, opmerkingen, enz. geformuleerd. Centraal staat het verlangen om het bestaande aanbod te verbeteren en de bestaande (Lahaye, kleine Esseghestraat, impasse, Esseghe-site, ...) en potentiële openbare ruimten (braaklanden, speelplaatsen, ...) te herwaarderen. De openbare ruimten zijn uiteraard de uitgelezen plaats om een gebied te ontsluiten, en niet alleen op ruimtelijk vlak. De geplande openbare ruimten zullen al rechtstreeks bijdragen tot het creëren van nieuwe trajecten en nieuwe verbindingen: in de oost-westassen (tussen het Jeugdpark of de kleine Esseghestraat en de Fourcroysite doorheen de Esseghe-site, via de belangrijke as van de Lahayestraat, de as Dansette - Verzet via de toekomstige rotonde Pannenhuis die wordt heraangelegd of op langere termijn via de Leopold I-straat als het gewestelijke heraanlegplan wordt gelanceerd) en in de noord-zuidassen (tussen Lahaye en de spoorweg doorheen de Esseghe-site, via de Augustijnnonnenstraat en via de ruggengraat Esseghe - kleine Esseghestraat), maar deze openbare ruimten zijn ook vectoren van de andere vormen van ontsluiting.

Op macroscopische schaal komt het erop aan om het netwerk van groene ruimten uit te breiden en de ecologische netwerken te verlengen door de volledige perimeter te verbinden met het omliggende weefsel. Ook terreinen zoals de braaklanden langs de spoorweg (unaniem), de groene ruimten rond de gebouwen van de Jetse Haard, de directe omgeving van de kleine Esseghestraat, de Secrétin- en de Blabla-square of de binnenterreinen van huizenblokken, de beplante (en te beplanten) wegen of de (in te groenen) platte daken kunnen bijdragen tot de uitbreiding van het groene en het blauwe netwerk. Eveneens van wezenlijk belang voor het creëren van warmte- en koelte-eilanden is het weer doordringbaar maken en het ingroenen van de oppervlakken (wegen, binnenterreinen van huizenblokken, ...). De vrijwaring van het onbebouwde karakter van al deze oppervlakken en de verhoging van de ecologische diversiteit door de vermenigvuldiging van substraten en habitatniches zijn dus belangrijke ecologische prioriteiten voor de perimeter. De buurtbewoners en de gebruikers van de perimeter hechten ook bijzonder veel belang aan de vrijwaring van het dorps- en groene karakter van de gemeente dat wordt ervaren ter hoogte van de kleine Esseghestraat en de impasse.

Het begrip diversiteit krijgt in de collectieve visie overigens niet alleen een ecologische en milieubetekenis. Aan de ene kant wil men toezien op de diversiteit van het aanbod en de correcte verdeling tussen drukke (vrijtijd, recreatie, sport, ...) en rustiger (rustplaatsen, didactische en educatieve plaatsen ...) of beschermde ruimten (stadslandbouw, natuurlijke ontwikkeling, ...), met name om de rust van de buurtbewoners te garanderen. Ook de graad van ingroening kan variëren naargelang het gaat om een drukke of rustige plaats. Aan de andere kant wordt gemikt op diversiteit van de doelpublieken: de openbare ruimten van de perimeter moeten het juiste evenwicht vinden tussen plaatsen voor sociale contacten, intergenerationele ontmoetingen of culturele vermenging en meer specifieke inrichtingen (per leeftijd of per geslacht). Ze mogen echter niet te polariserend zijn. Daarom moet in elk herinrichtingsproject een nauwkeurige studie worden gemaakt van de plaats van de vrouw en van de veiligheid.



| Kleine Esseghestraat
bron: fotografie Árter ©

RECREATIEVE DIMENSIE

Diversiteit zit 'm ook in de schalen. Het operationele programma van dit DWC moet gevarieerde inrichtingen kunnen bieden, op schaal van kleine buurtparkjes (pleintjes zoals op de rotonde Pannenhuis en op het kruispunt Lahayestraat - Dapperheidsstraat - Essegemstraat of de binnenterreinen van huizenblokken zoals in de Dansettestraat 31-33), maar ook op schaal van grote groene ruimten (nieuw park langs de spoorweg en herwaardering van de Essegemstraat) met een veel grotere uitstraling. Ten slotte komt diversiteit tot uiting in de variatie van de statuten (openbare ruimte, semi-openbare ruimte, gemeenschappelijke ruimte, ...). In die zin is de studie van de openstelling voor het publiek van speelplaatsen buiten de schooluren belangrijk. Die groene en recreatieve ruimten bestaan immers al en kunnen een dynamische interface creëren tussen de openbare ruimte en de school.

Zoals we nog zullen zien kan ook de mobiliteit worden aangepakt door wegen voor zachte mobiliteit te integreren, voorrang te verlenen en bescherming te bieden aan zwakke weggebruikers (fietsers en voetgangers), de bereikbaarheid voor PBM te verbeteren, de wegen in te groenen, ... Bijzondere aandacht moet hierbij worden besteed aan de stromen verbonden aan de scholen en aan andere wijkvoorzieningen en aan het gebruik van het openbaar vervoer.

De kwestie van de functies en het gebruik van de openbare ruimte genereerde tijdens het participatieproces een aantal programmatorische vragen aangaande openbare ruimten. Die vragen integreerden we in de aanbevelingen van de projectfiches:



| Strategisch proces van ruimtelijke ordening - "Mestura puerto", Spanje
bron: Mesturapuerto ©

Als bijdrage tot het gewestelijke speelnetwerk is de recreatieve dimensie een logische prioriteit voor de perimeter. Het aanbod (dat binnen de perimeter verouderd is) moet worden uitgebreid, in samenhang met de groene ruimten in de buurt van de perimeter en met aandacht voor de harmonieuze cohabitatie van recreatieve en rustfuncties (met name in de dichtbevolkte zones). Ook de verdeling van het recreatieve en sportaanbod volgens leeftijdscategorie of geslacht moet worden bekeken onder verschillende aspecten, zonder steeds terug te grijpen naar het formalisme van een vooraf bepaalde infrastructuur (type sportterrein ...) maar door ook plaats te laten voor meer informele ruimten, verbeeldingskracht of creativiteit (zelf aangelegde pleinen, bodemreliëf, boomstronken,...). Ook de integratie van een artistieke dimensie in de recreatieve elementen wordt in het DWC warm aanbevolen.

Enkele voorstellen die werden gedaan tijdens de participatieve workshops:

- Gevarieerde speelpleinen (verschillende leeftijdsgroepen, voor jongens en meisjes, ...)
- Sportterreinen (balspelen, trampolines, klimmuren, behendigheidsparcours,...)
- Skatepark langs de spoorweg, rollerruimten, bmx-parcours
- Intergenerationele gezelschapsspelen (dammen, schaken, ...) in de ontmoetingsruimten.
- Waterspelen (fontein en waterstralen, waterparcours, drinkfontein,...)
- Fitness en street-workout (spiertraining)
- Gezondheidsparcours van het type Vita, joggingpiste, fiets- en wandeltochten
- Informele spelen (niet altijd infrastructuur voorzien maar plaats laten voor creativiteit)

PARTICIPATIEVE DIMENSIE

Geheel in de geest van het basisdossier van dit DWC waarvoor werd samengewerkt met de buurtbewoners en gebruikers van de perimeter, moeten we de participatieve dynamiek ook doortrekken in het operationele programma. Drie etappes lijken daarvoor van kapitaal belang:

- Betrokkenheid bij het ontwerp van de openbare ruimten (workshops, coproductie, ...) en consultatie voor de bouwprojecten
- Betrokkenheid bij het realisatieproces (zelfgebouwde speeltuigen, stadskunst, participatie,...)
- Betrokkenheid bij het dynamiseringsproces (animatie, stadslandbouw, onderhoud,...)



| "Autobarrios" - Collectif Basurama / Boamistura / Etc, San Christobal
bron: Atelier Chroma ©



ECOLOGISCHE EN PEDAGOGISCHE DIMENSIE

Een aantal ecologische aanbevelingen werden al eerder geformuleerd (netwerken, biodiversiteit, weer doordringbaar maken van de oppervlakken, ...) maar we willen er toch ook een educatieve/ pedagogische dimensie aan toevoegen dankzij de ontwikkeling van themaparken, de sensibilisering tot het gedifferentieerde beheer, de deelname aan het onderhoud en de ontwikkeling van een collectieve stadslandbouw (private en collectieve moestuinen, collectieve didactische boomgaard met oude fruitboomsoorten van het type RGF,...). Het programma wordt vervolledigd met bijenteelt en/of een insectenhotel of zelfs een vorm van duurzame stadsteelt (zoals in het Park L285, in het Scheutbos of in de buurt van de kinderboerderij van Jette).



| Aquaponie - De "Grands Voisins", Parijs
bron: lesgrandsvoisins ©



| Participatieve werf - Collectif ETC, Marseille
bron: collectifetc ©



| Groenten te verdelen - "Les Incroyables Comestibles", Brussel
bron: lesincroyablescomestibles ©



| Stedelijke agricultuur - "De Moestuin van het Heilig Hart", Koekelberg
bron: Ekladada ©

Onder het thema “Water” (dat aan bod komt in het volgende hoofdstuk “Voorbeeldkarakter”) zullen natte zones, waterlopen en een opvangsysteem voor dak- en hemelwater (infiltratie- en/of bufferwadi’s, retentiebekken, bioretentie op de openbare weg, ...) worden voorzien. Ook daarvoor moet een informatie/sensibiliserings/vormingscampagne worden gelanceerd over de opvang en het hergebruik van regenwater. De samenwerking met BrusSEau (zie sociaaleconomische projectfiches) is een ware zegen voor dit DWC. Voor de stadslandbouw is er onder het belangrijke thema “Water” ook plaats voor innovatie via het gebruik van aquaponische technieken (gespecialiseerde serres) die makkelijk kunnen worden geïntegreerd in de geplande groene ruimten.

De historische industriële context heeft binnen de perimeter tal van verontreinigde terreinen nagelaten. De keuze van het aanplantingsplan van de studiebureaus dat fyto-remediatietechnieken omvat is voor dit DWC een opportuniteit. Bovendien betekenen deze technieken een verrijking van het bodemsaneringsproces. In het algemeen moeten we op schaal van de perimeter alle hulpbronnen inventariseren en hun potentiële recuperatie en hergebruik bekijken (materialen, beplantingen, meubilair, ...), maar ook nadenken over een geïntegreerd afvalstoffenbeheer. In het kader daarvan kan een pilootproject worden gestart (eerst op de Essegheemsite en vervolgens op schaal van de volledige perimeter, de gemeente, het Gewest, ...) waarbij huishoudelijk afval wordt ingegraven (zoals ook gebeurt met glas- of kledingcontainers) in samenwerking met Net Brussel.



| Afvalbeheer en ondergrondse containers, Charleroi
bron: La Meuse ©

In het kader van het animatieprogramma van de toekomstige openbare ruimten moeten er ook talrijke rustzones worden ontwikkeld (met aangepast meubilair: rugleuning, arMLEUNINGEN, ...) en ruimten die de gebruikers beschutten tegen de hitte en de weersinvloeden. Andere beschutte ruimten kunnen de vorm aannemen van bars/uitspanningen (zie voorzieningen) die leven creëren in de openbare ruimte en waar de mensen elkaar kunnen ontmoeten. De herwaardering van de identiteit van de wijk, van haar geschiedenis en erfgoed kan worden gerealiseerd met themawandelingen, een aangepaste signaletiek en specifieke animaties. Ook de artistieke component kan binnen de perimeter worden ontwikkeld dankzij kunstwerken in de openbare ruimte en de exploitatie van participatieve stadskunst (fresco’s, beeldhouwwerken, speelelementen, originele signaletiek, ...).

Ten slotte moeten de verbinding en de veiligheid van de openbare ruimten worden verbeterd. De mogelijkheden daarvoor zijn talrijk en moeten worden uitgewerkt in samenwerking met het Gewest, de gemeentelijke diensten, de preventiedienst en de politie. Kwamen naar voor tijdens de participatieve workshops: wifi hotspot, digitale informatieborden, verbonden meubilair (oplaadpunten, ...), camera’s, parkwachters/animatoren ... Daarnaast kan ook de openbare verlichting, die bijdraagt tot meer veiligheid maar ook tot de kwaliteit van de leefomgeving, worden aangepast (volgens de aanbevelingen van de gewestelijke en gemeentelijke Lichtplannen en van de gedeelde diagnose waarbij probleemsituaties werden geïdentificeerd). In het kader van de herwaardering van de openbare ruimten zijn de Lahayestraat, de impasse en de kleine Essegheemstraat of de Essegheemsite prioritair voor de integratie van een aangepaste, veilige en kwaliteitsvolle openbare verlichting. ‘s Nachts kan de ruimte worden verlicht met specifieke belichtingsprojecten (blinde gevels van de Essegheemtorens, toekomstig pleintje Dapperheid-Lahaye-Essegheem, De Smet de Naeyer-brug, ...).

Het welslagen van dit complete programma hangt ook sterk af van de realisatie van voorzieningen en de ondersteuning van sociaaleconomische en burgerprojecten die inzetten op het zich eigen maken van de ruimte door de gebruikers, een socioculturele mix en de dynamisering van de toekomstige inrichtingen. De aanbevelingen hiervoor volgen hierna. Het operationele programma betreffende de openbare ruimte is opgenomen in de bijzondere projectfiches.



| “Climax festival, Darwin ecosysteem” speelplaats, Bordeaux
bron: climaxfestival ©



| Collectif Parenthèse - Aubervilliers
bron: collectifparenthese ©



| “Climax festival, Darwin ecosysteem” ontmoetingsplaats, Bordeaux
bron: climaxfestival ©

EEN GOUDEN BRUG VOOR DE WIJK

BUURTVOORZIENINGEN

De tweede categorie van potentiële acties in het kader van een DWC is de realisatie van buurtvoorzieningen. Tijdens het participatieproces kwam ook dit naar voor als een prioritaire uitdaging. Deze realisatie kan bestaan uit de verbetering van bestaande structuren (al maken die vaker het voorwerp uit van een sociaaleconomisch project) of de ontwikkeling van nieuwe voorzieningen waaraan het binnen de perimeter nog ontbreekt.

We herhalen kort dat de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaardering (6 oktober 2016) de toelaatbare categorieën van voorzieningen identificeert (de notie 'nabijheid' is hier belangrijk: een school bijvoorbeeld wordt niet opgevat als een lokale voorziening en kan dus niet worden gefinancierd, zelfs als uit de diagnose blijkt dat ze noodzakelijk is), evenals de toelaatbare begunstigden ervan (hoofdzakelijk de gemeente maar ook gemachtigde begunstigden zoals de OCMW's, de instellingen van openbaar nut, de sociale verhuurkantoren, de vzw's, de stichtingen van openbaar nut en in bepaalde gevallen zelfs de maatschappijen met een sociaal doel en de natuurlijke personen voor zover hun actie zich binnen de perimeter situeert. Ten slotte moet een voorziening worden gepland voor jonge kinderen (crèche, onthaalruimte, peuteropvang,...).

Tijdens het proces werden voor de realisatie van nieuwe voorzieningen drie interventieassen geïdentificeerd.



| Parkfarm "Sociale experimentatie te Tour & Taxis", Brussel
bron: parkfarm ©



AS 1

GEMEENSCHAPSLEVEN / SOCIOCULTURELE MIX

Deze as kwam onmiskenbaar het vaakst naar voor en verwijst naar de wens om het aantal contact- en ontmoetingsinfrastructuren op te voeren binnen de perimeter maar ook met de omliggende wijken. De uitdaging bestaat erin om volwaardige sociale ruimten te creëren die voor iedereen toegankelijk zijn. Enkele voorstellen die bij de bepaling van de collectieve visie naar voor kwamen:

Polyvalente zaal (lokalen voor de buurtverenigingen die daarom vragen, voor de buurtbewoners, feesten, enz.).

Socioculturele ruimte, ontmoetings- en contactruimte, collectief salon

Expressieforum

Fietsrepaircafé

Wasserij-café

Creatieve ateliers voor recuperatie en transformatie van materialen



| Wascafé, Portland
bron: soparticular ©



| "Recuperatie feest", Parijs
bron: lafetedelarecup ©



AS 2 ANIMATIE EN VRIJE TIJD

Deze as vult het bestaande aanbod aan en draagt ook bij tot de dynamisering van de geplande groene en openbare ruimten. In deze categorie werden geïdentificeerd:

- Kleine binnensportvoorzieningen (yoga, dans, psychomotriciteit, gevechtssport,...)
- Ludotheek (incl. grote spelen zoals kickertafels of andere) en gespecialiseerde bibliotheek
- Artistieke ruimten / creatieve ateliers / tentoonstellingen
- Activiteitenhal, overdekte markt
- Multimediaruimte - muziek/radio/filmstudio
- Lokalen voor verenigingen
- Bar / uitspanning (verbonden aan de groene ruimten)



“Laboratorium van solidaire economie” - Les Grands Voisins, Parijs
bron: lesgrandsvoisins ©



AXE 3 OPVOEDING / BEGELEIDING / WERK

In deze derde as is er vooral nood aan begeleiding van de verschillende publieksgroepen van de perimeter. Bedoeling is vooral om schoolverzuim tegen te gaan en jongeren te betrekken bij buitenschoolse activiteiten (studiezaal, huiswerkschool, bibliotheek, computerzaal), solidariteitsruimten te creëren (hulpcentra, luisterruimte, ..., opleidingsplaatsen aan te bieden (gebruik van het mechanisme van socioprofessionele inschakeling) en structuren op te richten die op termijn banen kunnen creëren (speciaalzaak, overdekte markt, atelier met verkoopruimte, kleine horeca, ...). In het algemeen is deze as sterk verbonden met de ondersteuning van de sociaaleconomische acties (zie volgende punt). In hetzelfde kader situeert zich ook de vraag naar voorzieningen voor jonge kinderen. De oprichting van een crèche lijkt hier een prioritaire onderzoekspiste. Voor deze realisatie moet de opmaak worden gevraagd van een subsidiedossier in het kader van het Plan Cigogne.



“Laboratorium van solidaire economie” - Les Grands Voisins, Parijs
bron: lesgrandsvoisins ©

De assen animatie/vrije tijd en opvoeding/begeleiding/werk hebben in zekere zin ook betrekking op het verhogen van de sociale cohesie en de socioculturele mix die het voorwerp uitmaken van de eerste as. Al deze voorstellen vloeiden tijdens het proces al vroeg en vrij consensueel samen in het voorstel van een “wijkhuis” waarin heel wat van deze ideeën, van alle assen samen, kunnen worden gerealiseerd (toekomstig onthaal van de vzw's van de verruimde perimeter, polyvalente zaal, ontmoetings-/expressieruimte, computerzaal/multimediatstudio's, informatie-, vormings-, begeleidings-, studieruimte, bibliotheek-ludotheek,...).

De vraag waar deze voorziening kan worden ingeplant is van kapitaal belang om een zo hoog mogelijk ontsluitingspotentieel te creëren (zie volgende hoofdstukken). De inplanting hangt ook af van de naburige voorzieningen die worden gepland in het kader van het Hippodroomproject (crèche, rusthuis, kleine handelszaak, ...) en zijn vooropgesteld bij de uitbreiding van grote woningen en de reactivering van de gelijkvloerse verdiepingen (gemeenschapsvoorzieningen en/of woningen) van de Esseghemblokken van de Jetse Haard die de BGHM ten laste zou kunnen nemen in het kader van de Alliantie Wonen. De samenwerking in dit verband met de BGHM en de Jetse Haard wordt hierna toegelicht in het deel “Huisvesting”. Wat de inplanting van de voorzieningen op schaal van de perimeter betreft lijkt het opportuun om ook bepaalde functies te scheiden van de hoofdvoorziening vanwege hun moeilijkere cohabitatie of onafhankelijke werking (dat is het geval voor voorzieningen van het type recuperatie-transformatieateliers of café-wasserij-fietsrepaircafé waarvan de verkoopruimten en de opleidings-/socioprofessionele inschakelingscomponent bijdragen tot een bestendige autonomisatie). Op die manier kunnen bovendien verschillende punten binnen de perimeter worden geactiveerd in verschillende fasen. Ook diversiteit - die ook werd aangehaald bij de groene ruimten (misschien moet niet alles worden verenigd in het wijkhuis), cohabitatie van functies en toegankelijkheid voor verschillende publieksgroepen (met name voor wat het geslacht betreft) zijn cruciaal bij de realisatie van deze voorziening. In die zin lijkt het opportuun om binnen de gemeente Jette een algemene piloot te identificeren (waarmee ook kan worden geanticipeerd op de bestendigheid van de infrastructuur) die nauw samenwerkt met de verenigingen binnen de perimeter.

GEEN BRUG TE VER

SOCIOECONOMISCHE EN SOCIOCULTURELE ACTIES

Het potentieel aan synergieën binnen een perimeter met een goed ontwikkeld verenigings- en cultureel weefsel is gigantisch. Het DWC moet een bevoorrecht instrument zijn om de spelers bij elkaar te brengen en de interacties te ondersteunen tussen de projecten die worden voorgesteld na de projectoproep (zie hiervoor de participatieve methodologie). Daarom is het opportuun om voorrang te geven aan projecten die beantwoorden aan de elementen van de gedeelde diagnose en een participatieve dynamiek integreren waardoor meervoudige banden kunnen worden gecreëerd met de buurtbewoners en de gebruikers van de perimeter. De thema's sociale en interculturele cohesie en ontsluiting van de perimeter (binnen en buiten de perimeter) moeten dienen als leidraad voor de gesubsidieerde projecten. Ze zullen dan ook bijdragen tot het welslagen van de operaties rond openbare/groene ruimten en voorzieningen.

Ook de toegang tot de arbeidsmarkt is een belangrijk element dat binnen de perimeter moet worden ontwikkeld. In de voorziene sociaaleconomische projecten moet daarom ook een luik begeleiding, opleiding en socioprofessionele inschakeling worden ingebouwd. Het DWC moet er in het bijzonder op toezien dat erkende en kwalificerende SPI-opleidingen ondersteund worden. In dit sociaaleconomische luik moet zeker ook rekening worden gehouden met de kwestie geslacht. Ten slotte moeten de operaties die in het kader van het vierjarenprogramma worden ondersteund een hefboom zijn om ecologische initiatieven, waaraan er binnen de perimeter een tekort bestaat, te dynamiseren. Door projecten van circulaire economie, duurzame operaties of milieuthema's te bevorderen moet dit DWC tot voorbeeld strekken en van de wijk een echt duurzame wijk maken.



Opmerking: in dit document 02 "Collectieve visie" werden de sociaaleconomische actiecategorieën slechts bondig beschreven. Ze geven niet het volledige programma weer dat is voorzien door de verschillende projectdragers die zich meestal inzetten voor verschillende thema's tegelijk. De projectfiches van het document 03 "Operationeel programma" geven een meer gedetailleerde beschrijving van elke actie, evenals een uitsplitsing van de toegekende subsidies.

Na de projectoproep tot "sociaaleconomische acties" werden een dertigtal projectfiches ingediend door de verenigingen van de verruimde perimeter. Ze werden geselecteerd op basis van de elementen die waren geïdentificeerd in het kader van de gedeelde diagnose en de collectieve visie. De voorrang ging daarbij uit naar de volgende thema's:

- Sociale cohesieprojecten voor jongeren, ouderen, vrouwen en kwetsbare groepen (onder meer thuislozen, werkzoekenden, kunstenaars,...)
- Acties voor interculturele en intergenerationele mixiteit (ontmoetingsplaatsen,...)
- Projecten die de identiteit van de wijk ontwikkelen
- Ecologische en duurzame activiteiten
- Opleidingsaanbod, hulp bij tewerkstelling en socioprofessionele inschakeling
- Projecten voor ontsluitingen

Tot de selectiecriteria (naast de strikt wettelijk vastgelegde verkiesbaarheid die werd gecontroleerd door de gemeente en het Gewest) behoorden ook de capaciteit om het project te bestendigen na de subsidieerbare periode van vijftig maanden, de ervaring en de terreinkennis, de relevantie van het voorgestelde programma ten aanzien van de geïdentificeerde uitdagingen, de mobilisatie van beschikbare (menselijke en financiële middelen), de uitvoerbaarheid van de inplanting van de activiteit binnen de perimeter (lokalen, infrastructuur, cohabitatie, ...), het potentieel aan synergieën met andere operatoren en ten slotte de overeenstemming van het gevraagde budget met het beoogde actieprogramma.

Na deze criteriumgebonden analyse werden tal van ingediende projecten herbewerkt: heroriëntatie van de acties, fusie tussen projectdragers, wederzijds gebruik van de middelen, budgetherziening, ... Ten slotte werd de selectie gemaakt zoals is voorgesteld in de sociaaleconomische projectfiches.

Met het oog op het wederzijdse gebruik van de intrinsieke middelen en de meervoudige ontsluiting van de perimeter moeten de sociaaleconomische projecten duidelijk streven naar meer synergie. Door al bestaande structuren te bevorderen en gelanceerde initiatieven te ondersteunen, door ze te groeperen en te versterken (met name rond de thema's jongerenondersteuning, de plaats van de vrouw en animatie/sport/cultuur), stelt het DWC zich dus tot doel om zoveel mogelijk banden te creëren tussen de projectdragers en hun begunstigen. Het samenbrengen van de weerhouden projectdragers is binnen het DW-programma eveneens fundamenteel, hetgeen zich zou kunnen organiseren door middel van een wijkcontractplatform dat toelaat op regelmatige basis informatie uit te wisselen binnen het kader van gesubsidieerde acties tijdens de operationele fase. Het betreft eveneens het creëren van directe banden met werkgelegenheid, door middel van het ontwikkelen van kwaliteitsvolle opleidingen en andere socioprofessionele integratieprojecten.

Een van de sterke troeven van de perimeter die tijdens het participatieproces duidelijk werd genoemd, is dat de inwoners gehecht zijn aan hun wijk. De bewoners zijn zich bewust van de bestaande problemen maar wonen er graag en willen er het liefst (niet allemaal, dat moeten we toegeven) blijven wonen. De projecten moeten erop toezien dat ze de identiteit van de perimeter, die enigszins heeft geleden onder de historische evoluties, herwaarderen en de banden tussen de bewoners en de gebruikers versterken via activiteiten, ontwikkelde ruimten en ondersteunde sociaaleconomische initiatieven. Ook de contacten tussen de verschillende generaties moeten de nodige aandacht krijgen, zowel in materiële tussenkomsten (bouw- en/of inrichtingsprojecten) als in socioculturele en economische projecten. Het dient benadrukt dat de 'resources' van de wijk niet alleen de verenigingen zijn, maar alle bewoners, gebruikers die zich willen inzetten voor een duurzame overgang van de perimeter. Tijdens het participatieproces kwam duidelijk de wil naar voor om een bewonersnetwerk te creëren dat bestaat uit vrijwilligers, dat kennis en knowhow wil delen en dat diensten wil uitwisselen op schaal van de perimeter.

De sociaaleconomische acties van het DWC Magritte willen dus een antwoord bieden op de verschillende problemen en noden die binnen de perimeter werden geïdentificeerd. Het sociaaleconomische programma is daarom opgebouwd rond de volgende thema's:



[Ontwikkeling van de lokale economie, de circulaire economie en socioprofessionele inschakeling]

Binnen de perimeter is de werkloosheid hoger dan in de rest van de gemeente. Heel wat jongeren onder de 35 jaar hebben geen werk en vallen soms zelfs buiten het tewerkstellingssysteem. Het DWC wil daarom zeker operaties ondersteunen die SPI-opleidingen omvatten (Eat vzw, Centre d'Entraide / Rouf asbl, OCMW van Jette) en kaderen in een ecologische en duurzame dynamiek. Projecten voor circulaire economie zijn onder meer de oprichting van een atelier voor de recuperatie-transformatie van textiel/meubels/afvalstoffen met ook een verkoopruimte (Centre d'Entraide / Rouf vzw, OCMW van Jette), een fietsrepaircafé (Cyclo vzw), een hulp- en zorgnetwerk (Kenniscentrum WWZ) of de promotie van duurzaam koken (Eat vzw). Deze infrastructuur zijn ook een bron van tewerkstelling aangezien de projecten een bestendige autonomisering beogen via de economische component (verkoopruimte, horeca, opleidingen, ...). Bovendien beveelt het DWC aan om specifieke sociale clausules toe te voegen aan de lastenboeken met betrekking tot de werfuitvoeringscontracten en de voorziene inrichtingen (opstarten van sociaal-economische bedrijven of werkopleidingsorganisaties).



| "Naaiatelier" - School Duperré, Parijs
bron: ecoleduperre ©



[Ondersteuning van jongeren en geïsoleerde personen]

Aan het isolement en de eenzaamheid van sommige publieksgroepen binnen de perimeter (ouderen, thuislozen, eenoudergezinnen, ...) wordt verholpen met ondersteuning en persoonlijke begeleiding via een ontmoetingsplatform, een vrijwilligersnetwerk en hulp- en zorgnetwerken, vooral voor ouderen (Kenniscentrum WWZ). In afwachting van materiële projecten van het toekomstige DWC willen we ook een deel van de verlaten terreinen ter beschikking stellen voor het onthaal van tijdelijke (mobiele) woningen voor daklozen uit de verruimde perimeter, gekoppeld aan begeleiding en sociale reïntegratie (Samenlevingsopbouw Brussel). Ten slotte voorzien de complete activiteitenprogramma's (L'Abordage asbl, Sources d'Harmonie vzw) in animatie en begeleiding van verschillende publieksgroepen (kinderen van 4-12 jaar, adolescenten van 13-18 jaar, werkzoekenden ouder dan 18 jaar, vooral in de leeftijdscategorie 18-25, ouders van 25 tot 65 jaar, vooral alleenstaande vrouwen) die vooral gericht zijn op de bestrijding van schoolverzuim bij jongeren, sociale cohesie, autonomisering, ontplooiing en verbinding tussen verschillende generaties.



| "Multimedia en radio studio"
bron: Google ©



[Ondersteuning van alleenstaande vrouwen met of zonder kinderen]

door begeleidings- en vrijetijdsactiviteiten te subsidiëren, expressie- en ontmoetingsruimten te creëren, lokale initiatieven te ondersteunen (vzw Sources d'Harmonie, Café des Mamans, Kenniscentrum WWZ, L'Abordage vzw,...), een nauwkeurige diagnose te stellen van de plaats van de vrouw in alle operaties van het DWC en de actoren binnen de perimeter op te leiden tot de inachtneming van deze specifieke diagnose (Garance vzw).



[Sociale cohesie en socioculturele identiteit van de wijk]

De perimeter is een soort van “dorp in de stad” dat de inwoners erg waarderen maar dat stukje bij beetje verloren gaat. Toch bestaat de behoefte om zich de wijk meer eigen te maken dan nu het geval is en om banden te creëren tussen de geïdentificeerde subgeheelen. Het DWC wil de situatie verbeteren door acties te ondersteunen die de identiteit van de wijk herwaarderen en alle publieksgroepen samenbrengen rond culturele, met name artistieke projecten: realisatie van participatieve elementen, stadskunst, organisatie van voorstellingen/feesten door en voor de wijk, realisatie van videocapsules, culturele activiteiten, kunstateliers,... (L'Abordage asbl, Wijkcomité Magritte en Art Mosaico, 21 Grammes, GC Essegem). Ook het Museumhuis René Magritte van zijn kant werkt momenteel aan een project rond audiobegeleiding en interactieve kaarten over de perimeter, haar identiteit, haar geschiedenis. Het werkt daarvoor samen met verschillende scholen in de sector. De oprichting van het vrijwilligers- en hulpnetwerk (bewoners en Kenniscentrum WWZ) ten slotte is meer dan welkom om verschillende publieksgroepen met elkaar in contact te brengen.



| Jules Lahayestraat, Jette
bron: fotografie Árter ©



| “Laboratorium van de solidaire economie” - Les Grands voisins, Parijs
bron: Les Grands Voisins ©



[Gebouwen en verfraaiing van de wijk]

Het DWC promoot ondersteuning bij de verbetering van bestaande woningen via renovatieadvies aan particulieren, begeleiding bij het weer op de huur- of koopmarkt brengen van verlaten goederen, de toekenning van renovatiepremies en informatie/hulp bij de opmaak van de aanvraagdossiers en ten slotte ondersteuning van ecologische initiatieven zoals groendaken/regenwaterbeheer, enz. (Bonnevie, BrusSEau). Er werden verschillende pistes ontwikkeld die elkaar kunnen aanvullen: kleine onderhoudswerken tegen voordelig tarief, sensibilisering tot rationeel energiegebruik, aankoop van woningen door particulieren.



[Zachte mobiliteit en veiligheid]

In de perimeter ontbreekt het nog grotendeels aan initiatieven om de zachte mobiliteit te bevorderen. Het DWC ondersteunt daarom verschillende sociaaleconomische acties die de zachte mobiliteit promoten via een activiteitenprogramma rond sensibilisering, de organisatie van wandelingen, creatieve workshops, fietsonderhoud of -reparatie, enz. (Cyclo vzw) of via het gebruik van zachte verplaatsingswijzen voor de activiteit (Bonnevie, GC Essegem)



[Ecologische dimensie / groene projecten]

Initiatieven van milieuverenigingen zijn binnen de perimeter nog weinig ontwikkeld. Hier en daar worden er acties georganiseerd rond de thema's duurzame voeding, recuperatie, recyclage en korte circuits maar die moeten nog aanzienlijk worden versterkt. In deze categorie kwamen verschillende projecten naar voor: ateliers voor de recuperatie/transformatie van stoffen, meubels en afvalstoffen (Centre d'Entraide/Rouf asbl, OCMW van Jette), speelgoed- en kledingruilkasten (GBS Vande Borne), duurzaam koken (Eat vzw, Sources d'Harmonie), moestuinen, (Sources d'Harmonie), begeleiding bij duurzame renovatie en groendaken (Bonnevie). Toch krijgt deze problematiek nog onvoldoende weerklank in de ingediende groene projecten, terwijl het DWC toch veel belang hecht aan de inrichting van groene ruimten. Samen met de wijkcommissie werd daarom besloten om een budget uit te trekken voor een nieuwe sociaaleconomische projectoproep naar specifieke ecologische projecten die helemaal in het begin van de subsidieerbare periode zal worden gelanceerd, kwestie van de wijk een ruimere keuze aan projecten te bieden.



| "Renovatie en isolering van de gevels" - Casablanca, Brussel
bron: Casablanca ©



| "Fietscafé", Parijs
bron: Cycycle ©



| "Givebox" - Cap ou pas Cap, Parijs
bron: Innovationinpolitics ©

VOORBIJ DE BRUG

ZACHTE MOBILITEIT

Dit onderwerp leidt doorgaans tot hevige debatten, maar toch komen in de visie van het DWC over de mobiliteit van morgen binnen en rondom de perimeter steeds dezelfde grote uitdagingen naar voor. Het DWC hecht per definitie vooral belang aan het luik “zachte” mobiliteit (voetgangers, fietsers, PBM, openbaar vervoer ...). Projecten die het autogebruik bevorderen ten koste van de andere weggebruikers of die meer parkeerruimte voor auto voorzien zijn er niet in te vinden. Met het oog op de ruimtelijke ontsluiting moeten echter alle weggebruikers aan bod komen, ook diegenen die zich verplaatsen met gemotoriseerde voertuigen.



[Het bestaande verkeersnet verbeteren]

De belangrijkste doelstelling in dit verband is zorgen voor meer veiligheid voor de zachte verplaatsingswijzen. Uit de gedeelde diagnose bleek dat de problemen zich hoofdzakelijk voordoen op de twee oost-westelijke verbindingssassen: de Lahayestraat en de Leopold I-straat die te smal zijn voor de huidige drukke verkeersstromen. Beide wegen worden immers intensief gebruikt door verschillende openbaarvervoerslijnen en door het gemotoriseerde verkeer tussen Jette en Laken. De plaats voor de voetgangers (smalle, afgetakelde voetpaden die weinig toegankelijk zijn voor PBM) en fietsers (ingesloten tussen de trams, bussen en auto's zodat ze liever over het voetpad rijden) is problematisch, temeer omdat de beide assen ook de toestroom moeten opvangen van leerlingen die zich naar de openbaarvervoershaltten begeven. Beide verkeersassen zijn moeilijk over te steken. De beperkte zichtbaarheid en de overdreven snelheid van bepaalde voertuigen creëren een bijzonder gevaarlijke situatie (vanwege hun bijzondere statuut van verzamelweg en interwijkweg zijn de Lahayestraat en de Leopold I-straat geen zone 30). De Lahayestraat kampt bovendien met een aanzienlijke geluids- en trillingshinder vanwege de doortocht van totaal onaangepaste T2000-trams.

De herinrichting van deze assen, in overleg met het publiek van het DWC, is van essentieel belang om de huidige situatie te verbeteren. De tramsporen in de Lahayestraat zullen binnenkort worden opgeknapt door de MIVB. Onder de railstructuur zal een trillingwerend tapijt worden aangebracht, maar eerst zullen de nutsleidingen worden aangepakt. Een unieke gelegenheid voor het DWC om zich te bezinnen over een grondige heraanleg van de as (via het luik openbare ruimten): het statuut verlagen, de rijsnelheden beperken, de zachte verplaatsingswijzen beveiligen, de oversteekbaarheid verbeteren, een artistieke en participatieve signalatiek creëren die voorrang verleent aan de voetgangers op het verbrede kruispunt Lahaye - Essegheem en aan de ingangen van de Essegheemsite, de verlichting vernieuwen, de beplantingen aanpassen en de toegankelijkheid voor PBM verbeteren. In de Leopold I-straat moet onder leiding van de MIVB, het Gewest en de betrokken gemeenten een nieuw gewestelijk project worden gestart voor de indiening van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning, met name in het kader van de aanleg, op termijn, van een busrocade op de hele as. Terwijl we onderhavig rapport schrijven is nog geen precieze planning van dit project bekend. Zeker is dat de vaststellingen die naar voor kwamen uit de gedeelde diagnose zullen worden overgemaakt aan de toekomstige bouwheer.

Tijdens het participatieproces werd de wens geuit om het verkeer op de wegen binnen de perimeter in het algemeen minder druk te maken door het statuut van bepaalde wegen te wijzigen (een deel van de kleine Essegheemstraat afsluiten voor het autoverkeer en enkel voorbehouden voor fietsers en voetgangers, van de Verzetstraat een gedeelde ruimte maken na de heraanleg van de rotonde Pannenhuis, ...). Het Mobiliteitsplan gaf op zich weinig aanleiding tot discussie maar heel wat ondervraagden betreuren dat ze nauwelijks betrokken werden bij het uitwerkingsproces en dat er maar weinig over gecommuniceerd werd (deze vaststelling is moeilijk objectiveerbaar).

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan het leerlingenverkeer (met name in het kader van de uitwerking van de Schoolvervoerplannen - SVP) en aan de drukke stromen die op de begin- en einduren van de scholen ontstaan op de assen Esseghem, Loossens, Delathouwer, Lahaye, Dansette, Verzet, Rechtschapenheid en Leopold I. Ook de voorpleinen aan de ingang van de verschillende scholen van de perimeter moeten veiliger worden gemaakt. Samenwerking met de betrokken scholen, de gemeentelijke diensten en de Schooldienst van Perspective.Brussels is meer dan aanbevolen om te komen tot overlegde inrichtingen.

Ook meer ruimte voor de zachte verplaatsingswijzen is een wens die meermaals werd geuit tijdens de burgerconsultatie. Als voorbeeld werden de recente voetpaden op het kruispunt Esseghem - Dansette genoemd. Het experiment met aarvormige parkeerplaatsen in de Dapperheidsstraat van zijn kant werd betreurd (de achterkant van de voertuigen steekt ver uit over de voetpaden).



| Oversteken is moeilijk - Jules Lahayestraat, Jette
bron: fotografie Árter ©

Ten slotte werd tijdens de diagnose meermaals verwezen naar de parkeerdruk. Het DWC kan uiteraard niet bedoeld zijn om meer parkeerplaatsen te voorzien op de openbare weg, maar de projecten van het operationele programma mogen de situatie ook niet verergeren. Het gebruik van de zachte verplaatsingswijzen moet daarom doordacht worden gepromoot en compenserende maatregelen moeten worden onderzocht. Het DWC roept de gemeente en de Jetse Haard op om zich te buigen over de structuur van de garages op de Esseghemsite: door deze structuur weer open te maken (zonder boxwanden) kunnen er zestig extra plaatsen worden gecreëerd en zou er bovengronds meer openbare ruimte vrijkomen. Ook gedeelde parkings, met name met de grootwarenhuizen in de buurt van de perimeter, moeten worden onderzocht, maar dat behoort niet rechtstreeks tot de bevoegdheden van het DWC.



[Extension du réseau en réalisant des parcours supplémentaires]

Als duidelijk antwoord op de problematiek van de ruimtelijke ontsluiting is de versterking van het verplaatsingsnet een grote uitdaging van dit DWC. Vooral in het noorden van de Lahayestraat, maar in mindere mate ook in het huizenblok van de gemeentelijke scholen.

Het belangrijkste doel is de ontsluiting van de Esseghemsite en haar directe omgeving door een zacht mobiliteitsnet op te zetten met enerzijds rechtstreekse noord-zuidverbindingen tussen Lahaye en de spoorweg doorheen de Esseghemsite en via de kleine Esseghemstraat en anderzijds rechtstreekse oost-westverbindingen tussen de Fourcroysite (toekomstig Hippodroomproject) en de kleine Esseghemstraat en de De Smet de Naeyerlaan. Een van deze verbindingen komt tot stand door de verwezenlijking via het DWC (in overleg met Brussel Mobiliteit) van een deel van het fiets-GEN. In dat kader zal langs de spoorweg een voetgangers- en fietspad worden aangelegd (dat toegang verleent tot het verderop gelegen station van Jette, de grote parken in het westen en de Bockstaelpool in het oosten).

De grote assen voor de zachte mobiliteit in dit gebied zijn aangegeven op het schema (zie verder). De verbinding met het Hippodroomproject in het oosten zal weinig problemen opleveren (de aanzet is al aangegeven op de inplantingsplannen van de projectontwikkelaar maar lokaal moeten nog een aantal grote hoogteverschillen worden weggewerkt), in tegenstelling tot het oversteken van De Smet de Naeyerlaan in het westen. Om logischerwijs de toekomstige heraangelegde groene ruimten te verbinden met de bestaande parken en de Groene Wandeling die door het Jeugdperk leidt, zal de laan zoals ze is aangegeven op de gewestelijke plannen (MIVB) veelal bovengronds moeten worden overgestoken (eigen baan voor de tram begrensd door een hoge stoeprand en een haag). Voetgangers en fietsers zullen bij het verlaten van de Esseghemsite dus een aanzienlijke omweg moeten maken.

De vergunning werd onlangs afgeleverd maar dat belet niet dat het project nog kan worden evolueren naar een betere oversteekbaarheid van de laan. Voor de weg naar het Jeugdperk plant het DWC echter een oversteekplaats onder het brede gewelf van de brug, via het fiets- en voetgangerspad. Fietsers en voetgangers zullen de laan aan beide kanten kunnen betreden via trappen die zijn verbonden aan de brugpijlers en via de PBM-platforms langs de taluds.



| De Smet de Naeyerbrug, Jette
bron: fotografie Árter ©



Fietsen - ingang Esseghe site, Jette
bron: fotografie ÁRTER ©

En welke plaats geniet de auto in dit alles? Aangezien de as Lahaye-Steyls vandaag alle gemotoriseerde verkeersstromen van de Esseghe site en in de toekomst ook van het Hippodroomproject moet kunnen opvangen, stellen wij voor om tot de ontsluiting bij te dragen door in de Esseghe site nieuwe in- en uitvalswegen voor het autoverkeer te voorzien. Verschillende strategieën zijn mogelijk, van (de huidige) situatie 0 tot het meest maximalistische scenario (zie voorbeelden van mobiliteitschema). Minstens één berijdbare toegang naar de Fourcroysite zou moeten worden voorzien (ongeveer ter hoogte van de achterkant van de garages). De voorkeur moet uitgaan naar een uitvalsweg van de Esseghe site. De interne stromen van het Hippodroomproject zouden opnieuw moeten worden bekeken om de relevantie te onderzoeken van een hoofduitvalsweg voor het autoverkeer richting Delvastraat in plaats van op de as Lahaye-Steyls. Een ander mooi voorstel is de aanleg van een ander toegangspunt aan de westgrens, hetzij ter hoogte van de kleine Esseghe straat (waarvan enkel het kleine deel naar de laan nog zou worden opengesteld voor het autoverkeer), hetzij ter hoogte van het braakliggende NMBS-terrein langs de spoorweg (gebruik van de huidige privéweg). In het kader van de geplande herconfiguratie van de laan zou er een T-kruispunt kunnen worden gerealiseerd dat de stromen verdeelt in de beide richtingen. Vandaag is dat niet het geval.

Opgelet: deze aanbevelingen worden enkel als aanwijzing gegeven. Een volledige mobiliteitsstudie waarin alle mogelijke scenario's worden onderzocht (en niet alleen deze die werden geïllustreerd) is noodzakelijk om de relevantie van het aantal in- en uitvalspunten en van de inplanting ervan te evalueren. Deze prioritaire studie (die moet plaatsvinden vóór de opmaak van het voorontwerp) zal wezenlijk deel uitmaken van de opdracht van het ontwerpbureau dat wordt belast met het toekomstige inrichtingsproject van de openbare ruimten op en in de buurt van de Esseghe site. Uiteraard moet ook hier het publiek van het DWC nauw betrokken worden.



De schema's (zie p35) tonen enkel een voorstel van een visie over de belangrijkste verkeersassen. De noodzakelijke toegangen tot de verschillende gebouwen voor de hulp-, onderhouds- of leveringsdiensten zijn niet weergegeven.



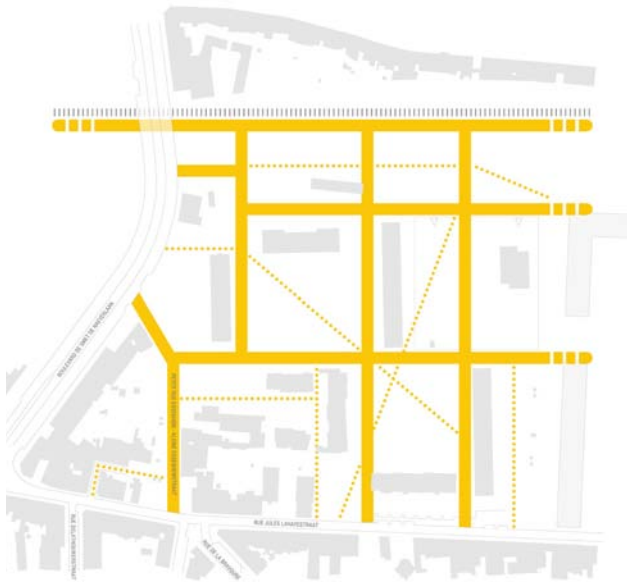
[Voorbeeldkarakter van de mobiliteitsprojecten]

De collectieve visie van het DWC hecht veel belang aan het voorbeeldkarakter van het mobiliteitsluik van elke operatie. Voor de realisatie van voorbeeldige inrichtingen kunnen toelagen en subsidies worden verkregen van het Fonds voor de Verkeersveiligheid of van het Gewest in het kader van het toegankelijkheidsplan voor de weg en de openbare ruimte (PAVE). In dezelfde gedachtegang is de ecologische dimensie (zie volgend hoofdstuk "Voorbeeldkarakter") een belangrijk argument voor het verkrijgen van subsidies (infiltrerende weg, bufferweg, bioretentie, ingroening, schone wegbekleding, recycling van materialen, ...). De uitwerking van het DWC is ook een uitstekende gelegenheid om de ontwikkeling te bevorderen van autodelen. Er kan worden onderzocht hoe het netwerk kan worden uitgerold binnen de perimeter, vooral ook met het oog op de toekomstige voorzieningen die zullen worden gerealiseerd. In die zin voorzagt de gemeente al de inplanting van Cambiovoertuigen in de Dapperheidsstraat en van Zen Car voor het GC Essegem in de Amélie Gomandstraat.

Net als bij de openbare ruimten is participatie een voorwaarde voor het welslagen van de mobiliteitsprojecten in alle fasen, van het ontwerp tot het gebruik. Vóór de aanvang van het ontwerpproces dienen de aangeduide studie bureaus dan ook overleg te plegen met alle actoren op het vlak van zachte mobiliteit (bv: Gracq, TMA Concept, Brussel Voor Allen, Pro-vélo, Brussel Mobiliteit, Commissie Actieve Vervoerswijzen, Gewestelijke Mobiliteitscommissie, Gemeente Jette, bewoners, gebruikers, ...).



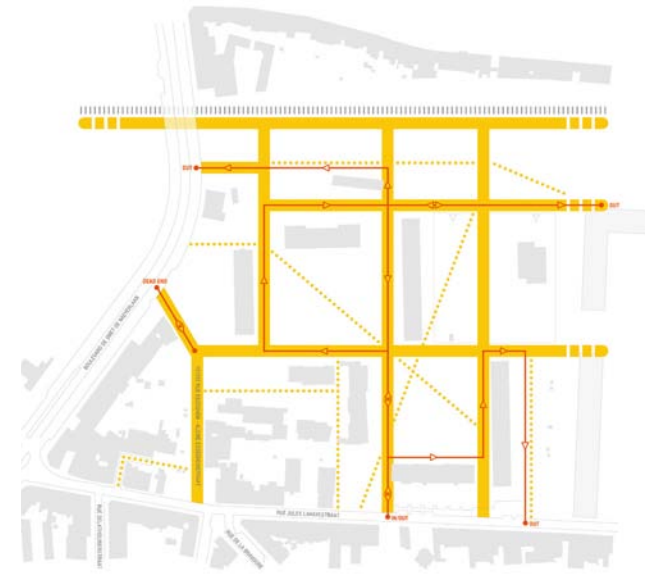
Zipcar : carsharing, Brussel
bron: BX1 ©



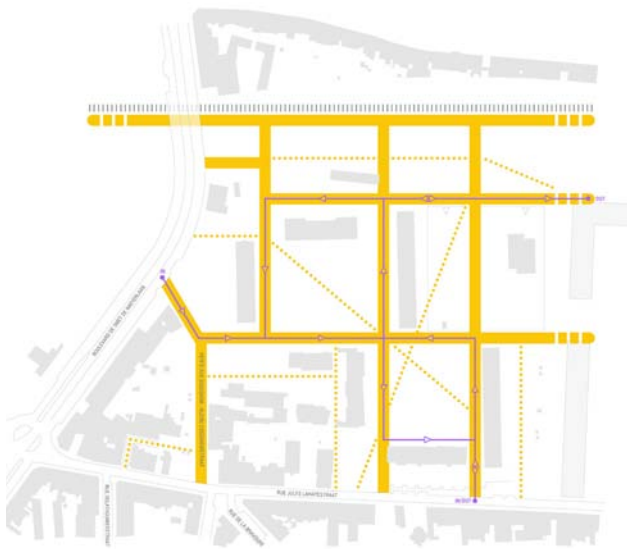
| BELANGRIJKSTE ZACHTE VERKEERSASSEN TE ONTWIKKELEN



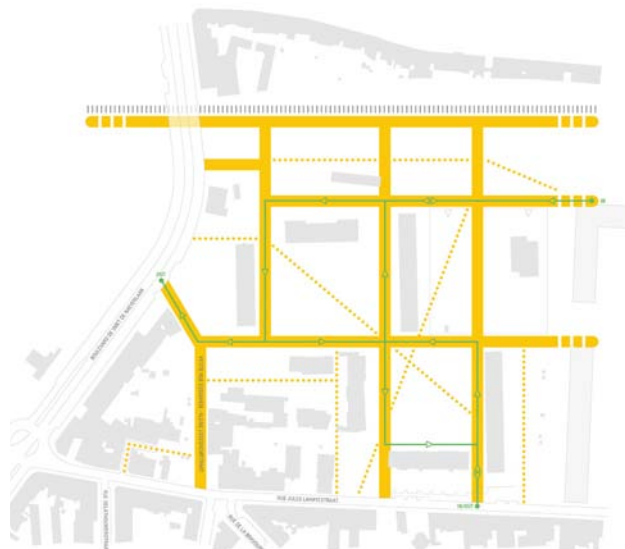
| SCENARIO 01



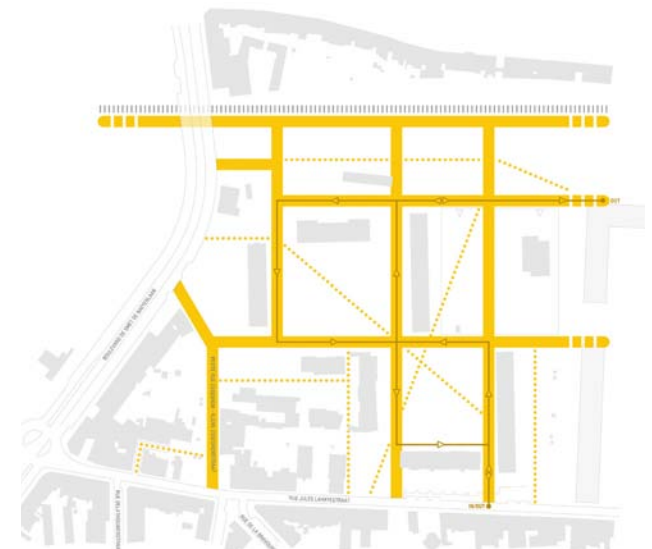
| SCENARIO 02



| SCENARIO 03



| SCENARIO 04



| SCENARIO 05

EEN BRUG BOUWEN OM NIET MEER ONDER DE BRUG TE SLAPEN

HUISVESTING

Het luik “Huisvesting” van het DWC toont aan dat de perimeter wordt beschouwd als een gebied met een al hoge dichtheid (ter herinnering: de perimeter behoort tot de 15 % statistische sectoren met de grootste bevolkingsdichtheid in het Brussels Gewest). De meeste bewoners en gebruikers van de perimeter beschouwden de bouw van nieuwe woningen in het kader van het operationele programma bijgevolg als niet-prioritair, in tegenstelling tot de gewestelijke besturen of de Jetse Haard (vandaag LojeGa). Vanwege de bevolkingsvooruitzichten waaruit blijkt dat de bevolking in Jette aanzienlijk zal toenemen, de wachtlijsten voor een sociale of daarmee gelijkgestelde woning en de niet-adequaatie van het huidige typologische aanbod (oververtegenwoordiging van woningen die te klein zijn voor de gezinnen die er wonen) moeten er binnen de perimeter absoluut nieuwe woningen ter beschikking worden gesteld. In zijn brief tot goedkeuring van het kandidaatstellingsdossier van de gemeente Jette benadrukt het Gewest deze prioriteit en werd de doelstelling vastgelegd van 30 nieuwe woningen (sociale of daarmee gelijkgestelde) voor het DWC Magritte. Ter herinnering: in het kader van een DWC moet een nieuwbouw minstens voldoen aan de passieve energiestandaard terwijl een renovatieproject de lage-energiestandaard moet bereiken.

De hele kwestie steunt dus niet op de relevantie van het creëren van bijkomende woningen maar op de houdbaarheid van deze verdichting. Elke aanbeveling van het DWC inzake huisvesting moet deze houdbaarheid nastreven.

Een eerste antwoordelement dat naar voor kwam in het participatieproces was om de piste te bevoorrechten waarbij momenteel leegstaande panden of verlaten terreinen worden aangewend voor de bouw van woningen (holle kiezels, braaklanden en panden waarvoor een leegstandstaks moet worden betaald, geïdentificeerd in de gedeelde diagnose). Een renovatie-/bouwproject zou deze ‘stadskankers’ enerzijds nieuw leven inblazen door de bouwfronten van de betrokken huizenblokken te herstructureren en het imago te verbeteren. Anderzijds kunnen dankzij de min of meer homogene verdeling van deze panden binnen de perimeter de huisvestingsoperaties en dus de verdichting worden gespreid.

Een tweede antwoordelement bestaat in de begeleiding van de betrokken eigenaars van leegstaande of verlaten panden opdat ze zelf de woonfunctie zouden reactiveren zonder per se gebruik te maken van het budget van het DWC, dat dan wordt vrijgehouden voor eigenaars die hun pand hebben laten verloederen. Deze sociaaleconomische begeleiding (waarvoor onder meer Bonnevie zich inzet) moet gebeuren via informatiemechanismen, renovatieadvies, begeleiding bij de premieaanvraag en wederinschakeling op de huur-/koopmarkt. Globaal gezien wordt dit proces uitgebreid tot de hele perimeter. In het kader van een DWC worden immers renovatiepremies toegekend die een persoonlijke begeleiding vragen van de bewoners (informatie, diagnose, technisch advies, innovatie, bijstand bij de werken,...).

Als logisch gevolg van de eerste twee punten moet bij de komst van panden op de markt ook de toegang tot een woning worden vergemakkelijkt. In die zin worden op schaal van het DWC verschillende samenwerkingspistes vooropgesteld. Overleg met de sociale verhuurkantoren om hun woningpark binnen de perimeter te vergroten. Maar ook samenwerking met de betrokken operatoren in het kader van een aankoop-doorverkoop zodat het DWC geen al te grote impact heeft op het beschikbare budget terwijl er toch nieuwe sociale of daarmee gelijkgestelde woningen kunnen worden gecreëerd. Er werden al geïnteresseerde partners geïdentificeerd, bijvoorbeeld de Community Land Trust Brussel of het Woningfonds die zich inzetten voor de verbetering van de bereikbaarheid van woningen door de aankoop van het terrein los te koppelen van het gebouwde pand of door gegroepeerde woningen te bouwen (CLT), of door aangepaste hypotheekvoorwaarden te voorzien (Woningfonds).

Information sur les primes CQD

Renovatiepremies

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

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

bron: <http://logement.brussels/primess-et-aides>

Premies ter verfraaiing van de gevels

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

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

bron: <http://logement.brussels/primess-et-aides>

Een van de belangrijkste vaststellingen binnen de perimeter betreft het gebrek aan grote woningen, geschikt voor kroostrijke gezinnen die daardoor vaak met te veel mensen een woning betrekken, met name bij de Jetse Haard. Enerzijds lijkt het opportuun om de bezettingsgraad van de sociale woningen te evalueren volgens de verhouding gezinsgrootte/typologie van het pand. Naast overbezetting bestaat immers ook het fenomeen van onderbezetting: een gezin van 1 of 2 personen, vaak ouderen, betreft dan een appartement met verschillende slaapkamers. Een dergelijke actie valt buiten de bevoegdheid van een DWC omdat ze betrekking heeft op het toekenningsbeleid en op complexe gemeentelijke en gewestelijke criteria, maar feit is dat de diagnose deze vaststelling bevestigt. Het is eveneens belangrijk een oplossing te bieden voor de toegangsmoeilijkheden tot woningen voor het diverse publiek binnen de perimeter, voornamelijk voor ouderen of mindervalide personen. Daarom dient het huisvestingsprogramma te waken over een gelijkwaardige verdeling tussen de verscheidene woontypologieën en niet enkel te mikken op grootschalige woningen.

Anderzijds, en dat is wel een rechtstreekse bevoegdheid van het DWC, moet het aanbod ook verschillende grote woningen omvatten (met 4 of meer slaapkamers). Dat is echter enkel mogelijk als we het totale aantal te creëren woningen verlagen. Een woning met 4 slaapkamers is immers duurder dan een studio of een appartement met 1 slaapkamer en het budget van het DWC is helaas niet oneindig. Met de bouw van enkele grote woningen via het DWC en de inachtnaam van het Hippodroomproject (250 woningen), de vele lopende woonprojecten in de kleine Essegheemstraat of de intentie van de Jetse Haard om een aanvraag in te dienen voor de bouw van grote woningen op de Essegheemsite in het kader van de Alliantie Wonen, kunnen we het oorspronkelijke doel van 30 woningen dat het Gewest heeft aangekondigd relativeren. De gesprekken tijdens de gewestelijke begeleidingscomités en met de Wijkcommissie lijken deze vaststellingen te staven. Het doel kan worden herleid tot ongeveer 20-25 wooneenheden, wat bovendien ook ten goede komt aan de houdbaarheid van de verdichting. De samenwerking met de partners BGHM en Jetse Haard is van kapitaal belang tijdens het hele proces van het DWC, zowel bij de reactivering van de gelijkvloerse verdiepingen van de Essegheemblokken (inschakeling van woningen en collectieve voorzieningen, ...) als bij de uitbreidingsprojecten (nieuwe geplande volumes).

Beide projectpistes kunnen, zoals blijkt uit gesprekken met de BGHM, buiten het DWC worden gesubsidieerd zodat dit laatste meer kan investeren in ontsluitingsprojecten (openbare/groene en recreatieve ruimten, mobiliteit en voorzieningen voor sociale cohesie binnen de perimeter).

Ten slotte moet bij woningprojecten ook rekening worden gehouden met de meer kwetsbare bevolkingsgroepen. In de strijd tegen het isolement van bepaalde groepen (ouderen, eenoudergezinnen, ...) stelt het DWC in zijn operationele luik de realisatie voor van innoverende woonvormen zoals gegroepeerd/solidair wonen, intergenerationele woningen van het type kangoeroewoningen of noodwoningen. In die zin voorziet het DWC ook in een project ter bestrijding van de dakloosheid (in afwachting van een bouw-/renovatieproject) in de vorm van tijdelijke mobiele woningen voor thuislozen, gefinancierd door het project SWOT-Mobiel van Samenlevingsopbouw Brussel (Innoviris Co-create).



Meergezinswoningen "Échappée", Brussel
bron: habitat-groupe ©





03

TRANSVERSALE VOORBEELDROL & DUURZAAMHEID

EEN BRUG VERDER

TRANSVERSALE VOORBEELDROL & DUURZAAMHEID

Naast de uitdagingen die werden geïdentificeerd in grote actiecategorieën, gaf het participatieproces een extra dimensie aan de collectieve visie door de voorbeeldrol van elke operatie te ontwikkelen. Deze wil tot innovatie bemerken we bij een transversale, meer globale lezing van de luiken (categorieën) van het DWC ... waardoor we in zekere zin 'een brug verder' kunnen kijken!

Om de voorbeeldrol en innovatiedrang van het programma te illustreren, ontwikkelden we zeven pijlers die overeenstemmen met zeven schilderijen van Magritte. Elk schilderij moet worden beschouwd als een te volgen piste voor de bouwheer en de ontwerpers van elke actie van het operationele programma.



« Etat de Grâce », 1959 - René Magritte



MAGRITTE MET DE FIETS

Het gaat hier niet zozeer om een eenvoudig luik 'zachte mobiliteit' maar om een transversale dynamiek om de alternatieve verplaatsingswijzen te promoten. De Brusselaars moeten vooral worden aangemoedigd om de fiets te gebruiken.

Voor het netwerk creëert het DWC bijkomende fietstrajecten via de ontwikkeling van de fiets-GEN langs de spoorweg en van een oversteekplaats in de De Smet de Naeyerlaan onder de brug (verbinding met het Jeugdperk), het creëren van nieuwe fiets- en voetgangerswegen doorheen de Essegheemsite en vooral verbonden met de nabije openbare ruimte (incl. aan de kant van Hippodroom), de beveiligde aanleg van de Lahayestraat, de openstelling van de speelplaatsen van de gemeentelijke scholen buiten de lesuren, de begeleiding ten behoeve van de zachte verplaatsingswijzen van het toekomstige gewestelijke project in de Leopold I-straat en het verkeersvrij maken (fietsen zijn uiteraard wel toegelaten) van het deel van de kleine Essegheemstraat. Al deze inrichtingen beogen een maximale berijdbaarheid en veiligheid voor de fietsers.



« Le Séducteur », 1950 - René Magritte



HET WATER VAN MAGRITTE

Aan de fietsstallingen moeten er meer fietsrekken worden geplaatst in de openbare ruimte. Binnen de toekomstige voorzieningen die zijn gepland in het DWC moeten ook grotere, gedeelde en veilige fietsparkings worden voorzien voor de toekomstige gebruikers en de buurtbewoners. Deze oplossing lijkt meer rendabel dan het plaatsen van bijkomende fietsboxen (met 5 plaatsen per box) die te veel plaats zouden innemen in de openbare ruimte. Er moet worden gezocht naar het juiste evenwicht tussen de drie systemen (fietsrekken, fietsboxen en fietsstallingen). In dezelfde gedachtegang kunnen dankzij de reorganisatie van de gelijkvloerse verdiepingen van de Essegheemblokken van de Jetse Haard beveiligde fietslokalen worden ingericht die rechtstreeks verbonden zijn met de openbare ruimte. Deze lokalen zouden in de plaats komen van de bestaande vuilnislokalen (die op termijn zullen worden ingegraven) of stooklokalen (die zullen worden gerationaliseerd).

Op sociaaleconomisch vlak moedigt het DWC het bevoorrechte gebruik van de fiets aan voor de realisatie van acties (verplaatsingen, activiteiten, ...) en ondersteunt het verschillende projecten waarin de fiets centraal staat: fietsreparatie, fietsactiviteiten en -animatie, promotie van het fietsgebruik, enz. Het DWC realiseert ook een voorziening van het type fietsrepaircafé die de verenigingen ook na de subsidieerbare periode zullen voortzetten. De voorziening wordt een gezellige ruimte die met name volledig zal worden gewijd aan de fiets. Een participatief artistiek luik zal worden toegevoegd: de fietsboxen kunnen worden gepersonaliseerd en er kunnen creatieve workshops

Duurzaam waterbeheer, een transversaal thema bij uitstek, is onder verschillende aspecten aanwezig in het DWC. De samenwerking met BrusSEau Lab rond het substroomgebied Molenbeek-Zuid (tot 2020 gefinancierd door Innoviris Co-create) is een ware zegen voor de wijk. BrusSEAU was eerder betrokken bij het participatieproject voor de uitwerking van dit basisdossier maar zal haar werkzaamheden in overleg met het team van het DWC voortzetten vanuit 4 invalshoeken:

Water City Sense

Technische diagnose van de hydrologische stromen op schaal van het substroomgebied waarin de perimeter gelegen is (wetenschappelijke monitoring, maatregelen bij de particulieren, burgerwetenschap, workshops en wandelingen,...).

Nieuwe stadsrivieren

Technische begeleiding van projecten rond openbare ruimten voor een duurzaam beheer van het regenwater en voor de herinstallatie/herinterpretatie van de natuurlijke watercyclus (waterlopen, recuperatie via retentie-inrichtingen, verhoging van de infiltratie, waterspelen, fontein, illustraties van het waterparcours tot aan de Molenbeek, ...). De as Essegheem-kleine Essegheemstraat, de Augustijnernonnenstraat en alle groene ruimten die worden aangelegd in het kader van het DWC zijn in die zin prioritair.

Watereilanden

Ontwikkeling van een pilootproject voor het collectieve regenwaterbeheer op schaal van het huizenblok Dansette - Augustijnernonnen - Essegheem - Leopold I. Dit voorbeeldhuizenblok geniet een technische omkadering voor de uitvoering van de projecten van het DWC (crèche, gegroepeerd wonen en semi-openbaar park rond het thema water). De buurtbewoners worden begeleid bij het collectieve regenwaterbeheer (gezamenlijk gebruik van de opvangsystemen, collectief hergebruik, sensibilisering tot het waterbeheer, aquaponics,...). Voor de huizenblokken waarin de scholen van de perimeter gelegen zijn worden een aantal educatieve acties georganiseerd en inrichtingen ontwikkeld die te maken hebben met water.

Burgeractiegroepen

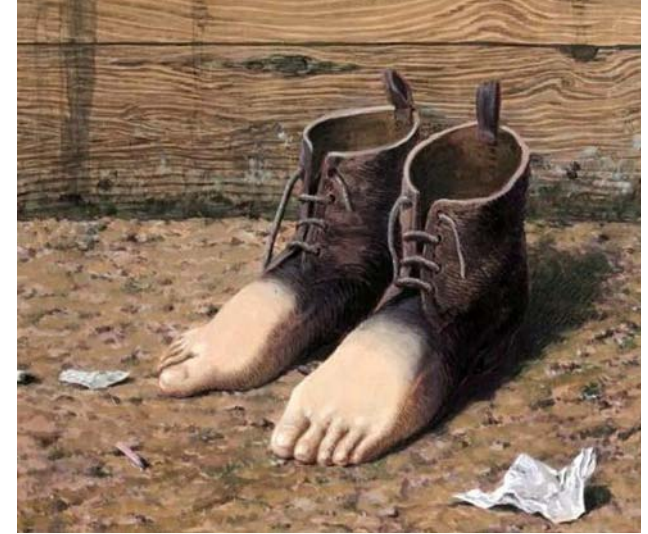
Mobilisatie van de bewoners en gebruikers van de perimeter rond het gebruik van regen- en hemelwater en rond rationeel drinkwatergebruik. Bedoeling is om in het bijzonder de organisatie van sensibiliserings-, informatie- en technische begeleidingsactiviteiten te coördineren maar ook de organisatie van concrete participatieve activiteiten in de openbare ruimte, enz. Een bijkomend luik onderzoekt de opleidings- en beroepsoriëntatiemogelijkheden voor werkzoekenden van de perimeter die kunnen worden georiënteerd naar beroepen die te maken hebben met water en beheer van groene ruimten.

Naast de samenwerking met BrusSEau formuleert het DWC een aantal aanbevelingen voor de toekomstige ontwerpers over het herstel van een maximale doorlatendheid van de oppervlakken,

de systematische studie van de mogelijkheden om het regenwater (bijvoorbeeld dakwater) te scheiden van het rioleringsnet (apart net voor niet-afvalwater), de preventie van overstromingen op de valleibodems via infiltratie- en buffermechanismen over de hele perimeter in een logica van solidariteit met het substroomgebied. De Facilitator Water (Leefmilieu Brussel) dient te worden geraadpleegd voor ieder concreet project van het DW-programma.

Het geval van de Augustijnnonnenstraat is in dit opzicht zeer interessant. Het biedt immers een gigantisch inrichtingspotentieel (infiltrerende parkeerplaatsen, reinigend wegdek, intensieve ingroening gekoppeld aan bioretentie, aansluiting van de wateropvangzones op de plantputten en ten slotte preventie van het overstromingsrisico in het huizenblok Christalain).

Naast deze acties die zijn gepland op drie schalen - openbare ruimte, huizenblok en privéperceel - is de kwestie van het hergebruik van opgevangen regenwater van kapitaal belang. De projecten kunnen het regenwater op tal van verschillende manieren gebruiken. Elke operatie van het programma moet specifiek worden bestudeerd (bv: recuperatie van het dakwater van gegroepeerde woningen voor gebruik in de wasplaats, gebruik van het regenwater van de voorbeeldhuizenblokken in de Dansettestraat voor het besproeien van moestuinen of voor aquaponics,...). De projecten zullen ook toezien op een zuiniger waterverbruik. Voor de groene ruimten bijvoorbeeld kunnen soorten worden gekozen die niet al te veel water nodig hebben.



« Le Modèle Rouge », 1935 - René Magritte



DIT IS GEEN AFVAL

Een steeds weerkerend thema in de diagnose was de huidige afvalstoffenproblematiek die een impact heeft op de perceptie van de leefomgeving. Om het sluikestorten te beperken, vandalisme te voorkomen of de vuilnislokalen van de gebouwen van de Jetse Haard vrij te maken voor andere doeleinden, wil het DWC op de Esseghestraat van de Jetse Haard een pilootproject met ingegraven containers starten in samenwerking met de diensten van Net Brussel. De Esseghestraat is prioritair aangezien de bestaande lokalen en bovengrondse containers regelmatig verzadigd zijn. Op termijn zal de bezinning echter worden gevoerd voor de hele perimeter. Als het pilootproject efficiënt is zal het worden uitgebreid. De gemeente Jette beschikt al over ondergrondse glas- of kledingcontainers maar ondergrondse containers voor huishoudelijk afval zijn nieuw.

Ook op schaal van de verruimde perimeter zal sluikestorten worden bestreden door ondersteuning van de circulaire economie, de realisatie van recuperatie- en transformatieateliers (stoffen, meubels, ...), herwaarderingsacties (ruilboxen voor speelgoed, kleding, boeken, ...) en milieufacties (initiatieven voor duurzame voeding, composteren en collectieve moestuinen,...). Voor de recuperatie-transformatieacties kan de artistieke dimensie een meerwaarde betekenen.



« Clairvoyance », 1936 - René Magritte



ZOALS MAGRITTE

Ook pedagogische ondersteuning is wenselijk, vooral voor het publiek van de scholen van de perimeter en voor de huurders van sociale woningen. Er dient opgemerkt dat na de recente fusie met de OVM van Ganshoren de bestaande stortplaatsen (bronnen van sluikstorten) achter de garages van de Essegheemsite zullen worden verplaatst naar een plek buiten de perimeter. Hetzelfde geldt voor de gemeentelijke stortplaatsen op de terreinen van de NMBS, die zo plaats zullen ruimen voor de toekomstige groene ruimte.

Meer specifiek voor de toekomstige ontwerpers zal voor elke materiële operatie in het stadium van het voorontwerp een maximalistische diagnose worden gesteld van de mogelijke recuperatie van bestaande materialen, beplantingen en meubilair (zoals bijvoorbeeld Rotor doet dat bij voorkeur wordt geraadpleegd) die kunnen worden hergebruikt in de projecten. Ook de gekozen bouwprocedures (materialen en technieken) moeten erop gericht zijn om de afvalproductie in alle fasen van het proces zoveel mogelijk te beperken.

Kunst als expressiemiddel. Zoals ook blijkt uit de naam hecht het DWC veel belang aan de artistieke component van elke operatie en aan de collectieve participatieve uitwerking ervan. Als motor voor de herwaardering van de socioculturele identiteit van de perimeter is kunst aanwezig in twee vormen.

De eerste vorm is van materiële aard en bestaat uit verschillende interventies:

- Realisatie van een participatief fresco op de blinde gevel van het Essegheemblok 1 (aan de kant van Lahaye).
- Realisatie van een participatief kunstwerk op de gevel van het technisch gebouw van de MIVB (aan de kant van De Smet de Naeyer).
- Uitbreiding van het parcours van mozaïekstenen over de hele perimeter.
- Realisatie van een gigantisch participatief mozaïek op de buitengevel van de school Jacques Brel.
- Ontwikkeling van een artistieke signaletiek rond de voetgangersoversteekplaatsen in de Lahayestraat.
- Aankleding van de fietsboxen in de wijk.
- Integratie van kunstwerken bij de inrichting van openbare ruimten.
- Uitvoering van zelfgebouwde en creatieve speeltuinen
- ...

De tweede vorm houdt verband met de gesubsidieerde sociaaleconomische acties:

- Ateliers voor de recuperatie-transformatie van materialen
- Creatieve activiteiten in het programma van verschillende projectdragers.
- Organisatie van voorstellingen in de wijk.
- Realisatie van videocapsules over de identiteit van de wijk.
- Begeleiding van de artistieke projecten van het Museumhuis René Magritte (realisatie van audiogidsen en interactieve kaarten over de perimeter, openluchttonoonstelling in het toekomstige parkje, ...).
- ...

Het DW benadrukt de participatieve schaal. Het wil zoveel mogelijk verschillende publieksgroepen van in de hele perimeter mobiliseren voor collectieve realisaties (bv: keuze van het thema van de fresco's, inplanting van het mozaïektegelparcours in de hele perimeter, ...).



« La Plaine de l'Air », 1940 - René Magritte



DETOX MAGRITTE

In het verlengde van de ecologische aanbevelingen kiest het DWC voor een offensief voor de vermindering van de overlast veroorzaakt door vervuiling. De inrichtingsprojecten voor openbare/groene ruimten worden geïntegreerd in een aanplantingsplan waarbij geschikte soorten worden gekozen (zinkgrassen, fixerende planten, ruderaal soorten,...) voor de verschillende fytoremediatieprocedures die zijn verbonden aan de beschikbare en op te volgen bodemstudies. In het algemeen moeten alternatieve, zachte saneringspistes worden gekozen voor de terreinen met historische weesvervuiling, in plaats van de betrokken bodemlagen systematisch te vervangen. De ontwerpers zullen daarvoor actief samenwerken met de diensten van Leefmilieu Brussel en de bodemfacilitator.

In de Lahayestraat moet ook dringend de geluids- en trillingshinder worden aangepakt. Het programma ondersteunt de nakende interventie van de MIVB voor de plaatsing van het trillingsdempende tapijt onder de sporen. Die operatie wordt gekoppeld aan een grondiger herinrichting van de openbare ruimte die ten laste wordt genomen door het DW.

De luchtkwaliteit kan makkelijk worden verbeterd door meer groen te brengen in de perimeter. Daarvoor kan het grote budget voor de herinrichting van de openbare ruimte worden aangesproken. Maar niet alleen de groene ruimten dragen bij tot de luchtverbetering. Ook de wegen kunnen een rol spelen als er reinigende wegdekken worden gebruikt. Een voorbeeld daarvan is asfalt of betonstenen behandeld met titaandioxide dat de eigenschap heeft dat het de vervuilende NOx-deeltjes (uitlaatgassen) vasthoudt.

Daarnaast zal bij voorrang worden gekozen voor nobele, duurzame materialen (van productie tot gebruik) van lokale oorsprong. De producten zullen zoveel mogelijk afkomstig zijn van recyclage en recuperatie. Deze filières bieden ook de mogelijkheden om afgedankte producten een tweede leven te geven. Planten beschouwen we in dit punt als een levend 'materiaal'. Volgens dezelfde gedachtegang als voor de andere materialen kiezen we zoveel mogelijk voor inheemse soorten die de biodiversiteit bevorderen (honing, pluimvee, ...) en perfect geschikt zijn voor de voorziene aanplantingsvoorwaarden.

Ook de punten "Magritte met de fiets", "Het water van Magritte" en "Dit is geen afval" ten slotte ijveren voor een vermindering van de vervuiling door het gebruik van zachte verplaatsingswijzen, de scheiding tussen schoon en afvalwater en de preventie en het beheer van de afvalstoffen te promoten.



« La Fée Ignorante », 1956 - René Magritte



MAGRITTE EN DE VROUWEN

De gedeelde diagnose benadrukte enerzijds de aanwezigheid van een groot aantal vrouwen vergeleken met de aanpalende wijken en de gewestelijke gegevens. Anderzijds wees ze ook op de moeilijkheden waarmee vrouwen en jonge meisjes binnen de perimeter kunnen worden geconfronteerd (beperkt gebruik van de openbare ruimte, onveiligheidsgevoel, alleenstaande vrouwen met of zonder kinderen, gebrek aan begeleidingsinfrastructuren, beperkte toegankelijkheid van de voorzieningen, ...).

Om aan die situatie te verhelpen bepaalt het DWC een aantal operationele doelstellingen:

- Verfijning van de diagnose van de behoeften van de vrouw binnen het DWC (verkenningmarktjes, workshops, ontmoetingen, ...), in samenwerking met verenigingen zoals Sources d'Harmonie, Café des Mamans en Garance.
- Opmaak, van in het eerste jaar van het DWC, van een cahier met aanbevelingen voor de toekomstige projectdragers aangaande de inachtnaam van het vrouwelijke publiek in elk project. Deze aanbevelingen moeten al worden geïntegreerd van in de ontwerpfase.

- Ruimer gebruik van de openbare ruimte van de perimeter door vrouwen en jonge meisjes (verbreding van het gebruik en van het type activiteiten).
- Actieve participatie van vrouwen en jonge meisjes aan de burgerconsultatieprocessen van het DWC.
- Organisatie van specifieke socioculturele activiteiten en expressie-/uitwisselingsruimten voor vrouwen, door ondersteuning van projecten die behoren tot het sociaaleconomische luik.
- Verbetering van de toegankelijkheid van de voorzieningen en diensten binnen de verruimde perimeter voor vrouwen.
- Ondersteuning van de begeleiding van alleenstaande vrouwen met of zonder kinderen door verenigingen.
- Opleiding van actoren op het terrein.
- ...



« Le Principe du Plaisir », 1937 - René Magritte



MAGRITTE AAN HET WERK

De perimeter is in de gemeente de sector met de hoogste werkloosheid en de gebrekkigste ontwikkelingsvoorwaarden voor de geïsoleerde publieksgroepen. Het DWC tracht daaraan te verhelpen met tal van sociaaleconomische acties om deze groepen te begeleiden of aan werk te helpen. Deze acties zijn sterk verbonden met de uitdagingen sociale cohesie en interculturele en intergenerationele gemengdheid die we al aanhaalden in de vorige hoofdstukken. De belangrijkste operaties in dit verband zijn:

- Oprichting van een vrijwilligersnet voor hulp en dienstverlening aan personen.
- Ondersteuning van het project voor socioprofessionele inschakeling (Eat voor duurzame voeding, het OCMW van Jette voor een gespecialiseerd begeleidingsplatform dat mensen aan het werk helpt en gevarieerde opleidingen verstrekt, Rouf voor de verkoopruimte van de recuperatie-/transformatieateliers, ...).
- Specifieke activiteiten voor de begeleiding van de kwetsbare groepen (jonge kinderen/adolescenten/werkzoekenden/senioren met L'Abordage, jonge meisjes en vrouwen met Sources d'Harmonie en Garance, thuislozen met Samenlevingsopbouw, ...).
- Actieve burgerparticipatie aan het DWC (reservatie van een wijkbudget voor de organisatie van burgeractiviteiten, burgerconsultatie voor de realisatie van elk project, deelname van de bewoners aan de sociaaleconomische acties, programma voor zelf bouwen en helpen op werven, participatieve kunst, ...).





04

OPERATIONELE RUIMTELIJKE SITUERING

04 / Operationele ruimtelijke situering

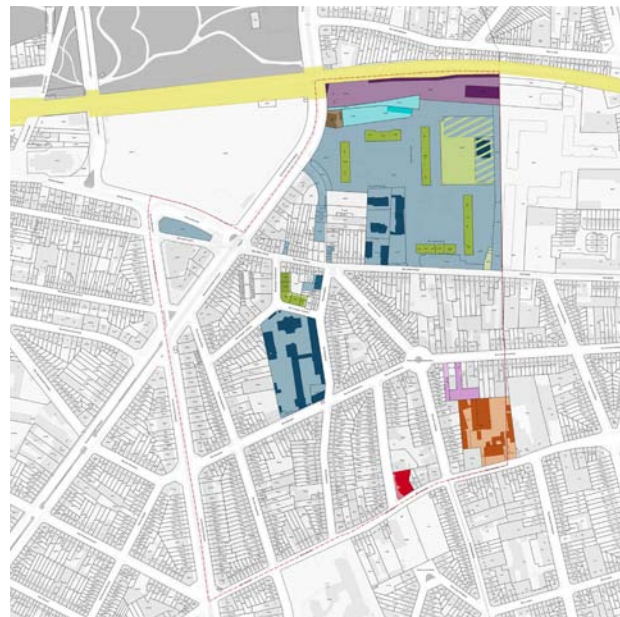
1STE ETAPPE

IDENTIFICATIE/INVENTORISATIE

Na de collectieve visie is de fase aangebroken om de projecten ruimtelijk te situeren, een terrein aan te wijzen waar we de geïdentificeerde ontwikkelingsuitdagingen kunnen toepassen. We gaan hierbij te werk in drie etappes: identificatie/inventarisatie van de mogelijke interventieruimten, participatieve ruimtelijke situering ten aanzien van de actiecategorieën van het DWC (openbare/groene ruimten en mobiliteit, crèche en wijkvoorzieningen, woningen en het sociaaleconomische luik) en ten slotte prioritair selectie volgens de meervoudige operationele relevantiecriteria.

De inventarisatie van panden en terreinen waar een operatie van het DWC kan worden doorgevoerd is gebaseerd op de telling, tijdens de diagnose, van de openbare eigendommen (waaronder de openbare ruimte), de holle kiezelen, de braaklanden, de leegstaande of verlaten panden, de lopende projecten, de gronddynamiek (die aankoopmogelijkheden biedt) en ten slotte, in mindere mate, de andere eventuele onbebouwde terreinen die in aanmerking komen voor gebruik (en niet overeenstemmen met de voorgaande categorieën). Deze inventarisatie werd strikt binnen de perimeter opgemaakt om uit te maken welke percelen in aanmerking komen in het kader van de financiering van een DWC.

Opmerking: de inventarisatie moet dus worden gelezen in het licht van de atlas van themakaarten die als bijlage is gevoegd bij rapport 01, Gedeelde diagnose.



Kaart 05: Publieke eigendommen (zie Atlas)
bron: cartografie Árter op basis van Urbis CIRB 2017 en BRUGIS platform ©

[Openbare ruimten / openbare eigendommen]

Eigenlijk vormt de hele openbare ruimte (wegen, pleinen, squares, groene ruimten,...) die binnen de perimeter beschikbaar is een potentieel terrein voor de acties van het DWC. Daarbij komen nog de openbare eigendommen die werden geïdentificeerd in de diagnose.

Ter herinnering: ze zijn vooral geconcentreerd in het noorden van de Lahayestraat. Het betreft zowel percelen van de Jetse Haard (gebouwen op de Essegheemsite, ondergrondse garages en twee kleine percelen tegenover het nr. 235 in de Lahayestraat) als van de gemeente Jette (de Secrétinsquare, de meeste groene ruimten op de Essegheemsite, de gemeentelijke woningen en verschillende percelen rond de Kleine Essegheemstraat) en de NMBS, de MIVB, Infrabel en Elia Asset, allemaal gelegen tussen de Essegheemstraat en de spoorweg. In het zuiden van de Lahayestraat werden de twee schoolpolen geïdentificeerd (gemeentelijk en vrij onderwijs), de Delathouwer-Loossenssite van de Jetse Haard, de dag- en nachtopvangcentra van de Brusselse Koepel voor Autisme (eigendom van de gemeente Jette), het GC Essegheem (VGC) en de goederen van de Syrisch-orthodoxe gemeenschap in de Jacobs Fontainestraat.

[Braaklanden, holle kiezen en andere onbebouwde terreinen]

Binnen de perimeter vormen verschillende onbebouwde terreinen een braakland. Op sommige daarvan zijn weliswaar al projecten gepland (zie verder) maar we hielden rekening met hun huidige toestand. Het gaat om terreinen in de Dansettestraat 29-31, de Rechtschapenheidsstraat 2-6, verschillende terreinen aan het eind (aan de kant van de laan) van de kleine Essegheemstraat 1, 2a-2b en 3, de uitgestrekte terreinen in het noorden van de Essegheemstraat, langs de spoorweg en de twee langwerpige gemeentelijke percelen aan de oostelijke rand van de perimeter (aan de kant van de Fourcroysite).

Structureel gezien werden enkele holle kiezen geïdentificeerd in de gesloten huizenblokken van de perimeter. Opgelet, want enkele van deze ruimten worden wel degelijk gebruikt en het DWC heeft niet de intentie om er interventies te plannen. We geven enkel een lijst van de onderbrekingen van het bebouwde weefsel. De eigendommen met een kleine privéruimte aan de straatkant (bijvoorbeeld Jacobs-Fontainestraat 114 of De Smet de Naeyerlaan 322) zijn niet opgenomen in deze lijst.

Leopold I-straat, tussen nr 363 en 365 (hoort bij 363: toegangsweg achteraan op het perceel)
Leopold I-straat - hoek met de Rechtschapenheidsstraat (hondenweide)
Rechtschapenheidsstraat 2-6 (onbebouwd)
Amélie Gomandstraat 22-24 (private collectieve moestuin van het woningencomplex)
Dansettestraat 29-31 (onbebouwd, groot perceel op het binnenterrein van het huizenblok)
Essegheemstraat 149-151 (verharde ruimte en toegangsweg tot het gebouw achteraan op het perceel)
Jacobs-Fontainestraat tussen nr. 81 en nr. 91 (toegangsweg en parkeerplaatsen)
Jacobs-Fontainestraat 120 en 128 (toegangsweg: Syrisch-orthodoxe gemeenschap)
Dapperheidsstraat 14 (kleine binnenplaats met groen aan de straatkant)
Augustijnernonnenstraat 50 (straatkant met opslagplaats voor materialen en toegangsweg naar de opslagplaats achteraan)

Augustijnernonnenstraat 84 (toegangsweg opzij)
Augustijnernonnenstraat 92 (garage op het gelijkvloers)
Loossensstraat, tussen nr. 11 en nr. 15 (privétuin van nr. 15)
Lahayestraat 78 (gevelmuur op het gelijkvloers, onbebouwd terrein)
Lahayestraat, tussen nr. 86 en nr. 130 (garage op het gelijkvloers en berijdbare toegang tot de steeg)
Lahayestraat aan weerszijden van nr. 201 (privétuin)

Daarnaast zijn nog andere terreinen onbebouwd zoals de moestuinpercelen in de kleine Essegheemstraat (aan de westkant) en op de hoek van de Jules Lahayestraat 158-160.



| Kaart 07: Grondinname (zie Atlas)

bron: cartografie Ártar op basis van Urbis CIRB 2017 en BRUGIS platform ©

[Leegstaande (zelfs gedeeltelijke) of verlaten panden]

De bebouwde maar leegstaande of verlaten goederen (ook die waarvoor leegstandstaks moet worden betaald) werden geïnventariseerd in de diagnose. Sommige zijn ontaard tot echte stadskankers. De verlaten terreinen zoals Dansettestraat 29-31 of kleine Essegheemstraat 2a zijn opgenomen bij de braaklanden. Ter herinnering: tijdens de diagnosefase werd ook een inventaris opgemaakt van de staat van de gevels.

Augustijnernonnenstraat 51
Dapperheidsstraat 19
Dansettestraat 33 (verlopen vergunning)
Amélie Gomandstraat 5 (gedeeltelijk bebouwd met een muur op het gelijkvloers)
Jacobs Fontainestraat 97
Jules Lahayestraat 78 (gedeeltelijk bebouwd met een muur op het gelijkvloers)
Jules Lahayestraat 88 (vervallen garage)
Jules Lahayestraat 162 (project in uitvoering)
Kleine Essegheemstraat 2b (vervallen gebouw)

[Lopende projecten]

De gedeelde diagnose schetste de recente en de lopende of toekomstige projecten. De kruising met de eerdere gegevens is belangrijk omdat ze de huidige staat van braaklanden, stadskankers, enz. relateert. Het is niet onze bedoeling om alle lopende projecten op te lijsten (zie hiervoor rapport 01) maar om de toestand te preciseren voor enkele goederen die in de vorige categorieën werden genoemd maar uit de lijst van de potentiële percelen voor het DWC moeten worden verwijderd omdat ze het voorwerp uitmaken van een concreet project.

Kleine Esseghestraat 3 (privéproject voor residentiële woningen)
Kleine Esseghestraat 1 (privéproject voor gemengd gebouw moskee-cultureel centrum-sport-woningen)
Lahayestraat 162 (privéproject voor residentiële woningen + kleine handelsruimte)
Hoek Leopold I-straat - Rechtschapenheidsstraat (privéproject voor residentiële woningen)
Esseghestraat 153 (gemengd privé-project voor woningen en kantoren)



| Kaart 17: Vastgoeddynamiek (zie Atlas)
bron: cartografie Arter op basis van Urbis CIRB 2017 en BRUGIS platform ©

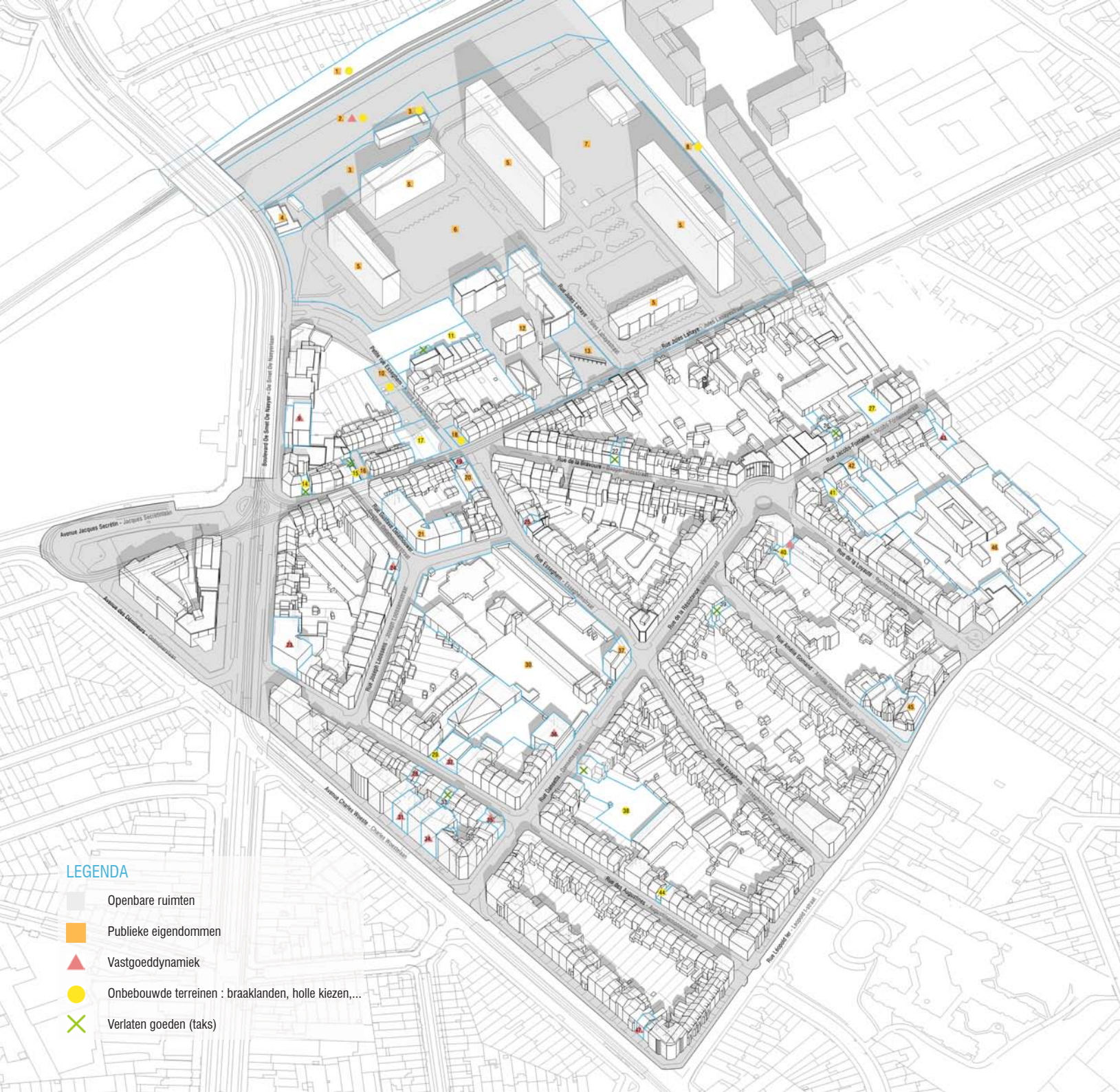
[Vastgoeddynamiek]

De laatste etappe van het inventarisatieproject is de gronddynamiek waarbij de te koop of te huur staande panden binnen de perimeter worden opgelijst. Deze categorie stemt uiteraard overeen met een momentopname van de perimeter. Terwijl we dit schrijven is de toestand waarschijnlijk al geëvolueerd. De onderstaande gegevens moeten dus met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Het betreft uitsluitend opportuniteiten voor de aankoop van goederen binnen de perimeter.

Augustijnnonnenstraat 41 (appartement te koop)
Augustijnnonnenstraat 58 - Dansettestraat 22-28 (nieuwe appartementen te koop)
Augustijnnonnenstraat 61 - Dansettestraat 10 (hoekgebouw te koop)
Rechtschapenheidsstraat 2-6 (grond te koop)
Woestelaan 66-70a (meerdere appartementen te koop)
De Smet de Naeyerlaan 290 (appartement te koop)
De Smet de Naeyerlaan 336 (appartement te koop)
Lahayestraat 157 - Esseghestraat 39 (gebouw te koop: horeca en woningen)
Esseghestraat 34 (huis te koop)
Jacobs-Fontainestraat 102 (gelijkvloers te koop: handelsruimte of woning)
Jacobs-Fontainestraat 122 (parkeerplaatsen te huur)
NMBS-terreinen in het noorden van de Esseghestraat - langs de spoorweg (te koop gesteld door de NMBS)



Onderstaande kaart toont het eindresultaat van deze inventarisatie van potentiële terreinen. De percelen genoemd onder de categorie "lopende projecten" zijn niet weergegeven.



LEGENDA

- Openbare ruimten
- Publieke eigendommen
- Vastgoeddynamiek
- Onbebouwde terreinen : braaklanden, holle kiezelen,...
- Verlaten goeden (taks)

ADRESSEN

1. Perceel Infrabel
2. Percelen NMBS
3. Percelen Elia Asset
4. Perceel MIVB
5. Gebouwen Essegem site
6. Essegem site - Lojega (Jetse Haard)
7. Ondergrondse parkeerplaatsen
8. Lijnvormige gemeentelijke percelen (kant Fourcroy terrein)
9. De Smet de Naeyerlaan, 336
10. Kleine Essegemstraat (moestuinen)
11. Kleine Essegemstraat, 2a-2b
12. Jules Lahayestraat, 178 (gemeentelijke woningen)
13. Jules Lahayestraat, naast de 180 - Square Blabla
14. Jules Lahayestraat, 78 (muur, verlaten terrein, taks)
15. Jules Lahayestraat, 88 (verlaten garage, taks)
16. Slop (ingang)
17. Jules Lahayestraat, 158-160 (private moestuinen)
18. Jules Lahayestraat, naast de 162
19. Jules Lahayestraat, 157 / Essegemstraat, 39 (te koop: horeca en woningen)
20. Essegemstraat, 41 (Coupole Bruxelloise de l'Autisme - Dagcentrum)
21. Delathouwer - Loossens site - Lojega (Jetse Haard)
22. Dapperheidsstraat, 19 (verlaten, taks)
23. De Smet de Naeyerlaan, 290 (appartement te koop)
24. Loossensstraat, 22 (appartement te koop)
25. Essegemstraat, 34 (huis te koop)
26. Jacobs Fontainestraat, 97 (verlaten, taks)
27. Jacobs Fontainestraat, tussen 81-91 (toegang en parkeerplaatsen)
28. Augustijnernonnenstraat, 41 (appartement te koop)
29. Augustijnernonnenstraat, 50 (onbebouwde en binnenplaats)
30. Essegemstraat, 101 (Gemeentelijke basisschool Jacques Brel) - Danssettestraat, 30 (Gemeentelijke basisschool Vande Borne)
31. Charles Woestelaan, 66 (appartementen te koop)
32. Augustijnernonnenstraat, 61 (appartement te koop)
33. Augustijnernonnenstraat, 51 (verlaten, taks)
34. Charles Woestelaan, 70a (appartementen te koop)
35. Augustijnernonnenstraat, 61 - Danssettestraat, 10 (hoekhuis te koop)
36. Danssettestraat, 22-28 (appartementen te koop)
37. Hoek Danssettestraat - Essegemstraat (Coupole Bruxelloise de l'Autisme - Nachtcentrum)
38. Danssettestraat, 29-31 en 33 (onbebouwde en groene binnenplaats, verlaten huis nr. 33, taks)
39. Amélie Gomandstraat, 5 (verlaten, taks)
40. Rechtschapenheidsstraat, 2-6 (terrein te koop)
41. Jacobs Fontainestraat, 120 en 128 (Syriaque Gemeenschap)
42. Jacobs Fontainestraat, 122 (Syriaque Gemeenschap) + (parkeerplaatsen te huur)
43. Jacobs Fontainestraat, 102 (gelijkvloers te koop : handelszaak of woningen)
44. Augustijnernonnenstraat, 92 (garage)
45. Leopold I-straat, 329 (GC Essegem)
46. Leopold I-straat, 307-309 (scholen fr/nl)
47. Charles Woestelaan, 122 (te koop)

Kaart 20: Inventarisatie van de potentiële percelen (zie Atlas)
bron: axonometrie Arter ©

2DE ETAPPE

POTENTIËLE PARTICIPATIEVE RUIMTELIJKE SITUERING

Op basis van de inventaris werden gezamenlijk de mogelijke ruimtelijke situeringen geïdentificeerd. De potentiële percelen werden gelinkt aan de grote actiecategorieën van het DWC (openbare/groene ruimten en mobiliteit, crèche en wijkvoorzieningen, woningen en het luik sociaaleconomische acties). Deze etappe verliep aan de hand van participatieve workshops, ontmoetingen met de WCom en het gewestelijke bestuur en omkadering door de studie bureaus en het DWC-team van de gemeente Jette.

Belangrijke opmerking:

De commentaar over de potentiële sites geeft slechts een korte samenvatting van elementen waarmee rekening moet worden gehouden in de volgende fase, die van de selectie. Voor meer details over het selectieproces wordt verwezen naar de 3de etappe.



| Kaart 21: prioritaire sites / openbare en groene ruimten (zie Atlas)
bron: cartografie Ártar ©



[Groene ruimten / openbare ruimten / zachte mobiliteit]

Uiteraard vormt het hele bestaande netwerk van openbare en groene ruimten de potentiële sites voor deze actiecategorie. De heraanleg van de assen Lahaye en Essegheem-Kleine Essegheemstraat werd tijdens het participatieproces het meest genoemd vanwege de ligging op de kruising van wegen. Ook de herwaardering van de groene ruimten van de Essegheemstraat is nodig opdat ze zouden beantwoorden aan de talloze uitdagingen die tijdens de diagnose en de collectieve visie werden geïdentificeerd.

Bij de private of semi-openbare percelen bieden ook de onbebouwde terreinen tal van uitbreidingsmogelijkheden van het netwerk van openbare en groene ruimten. In die context gaat bij alle publieksgroepen de grootste voorkeur uit naar de terreinen langs de spoorweg achteraan de Essegheemsite waar een nieuwe groene ruimte kan worden aangelegd, de ecologische netwerken kunnen worden uitgebreid en kan worden bijgedragen tot de ontsluiting van de wijk. Ook de onbebouwde terreinen in de kleine Essegheemstraat zijn interessant vanwege hun potentieel om de openbare ruimte herin te richten.

Daarnaast werd ook de piste van de grote percelen op de binnenterreinen van het huizenblok onderzocht. De percelen in de Dansettestraat 29-31, de Augustijnnonnenstraat 50 behaalden veruit de meeste stemmen. Ook de openstelling van de speelplaatsen van de gemeentelijke scholen is interessant om nieuwe openbare ruimte te creëren.

Ten slotte zijn er hier en daar holle kiezen die kunnen worden omgevormd tot kleine groene ruimten op buurtformaat. Het terrein op de hoek van de Rechtschapenheidsstraat en de Leopold I-straat, momenteel ingenomen door een hondenweide en sluikstorten, geniet volgens velen een ideale ligging. Er dient echter opgemerkt dat een dossier van de privé-eigenaar voor de bouw van residentiële woningen op een klein deel van dit terrein momenteel wordt onderzocht.



[Voorzieningen voor het Jonge Kind]

In het programma van duurzame wijkcontracten moet minstens één voorziening voor heel jonge kinderen worden voorzien. Volgens de gedeelde diagnose en de uitdagingen van de collectieve visie moet voor deze categorie minstens een voorziening van het type crèche worden gerealiseerd.

Tijdens het participatieproces werden, op basis van de inventaris, enkele mogelijke sites voor de inplanting van deze crèche geïdentificeerd vanwege hun oppervlakte van minstens 300 m² en hun groene buitenruimten die makkelijk kunnen worden beveiligd. Belangrijk in dit verband zijn de bereikbaarheid vanaf de openbare ruimte, de nabijheid van andere infrastructuren van dezelfde categorie en de werkingsmogelijkheden (voorkeur voor een gelijkvloers volume met veel licht, cohabitatie met de naburige functies, ...). Op basis van deze vaststellingen werden 3 sites volkomen relevant geacht terwijl 2 sites werden weerhouden als eventuele tweede optie.

Dansettestraat 29-31-33

Mogelijkheid van een nieuwbouw die grenst aan de straat, gelijkvloers volume, potentiële groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok die gescheiden is van de openbare weg, nabijheid van scholen, brede straat met tweerichtingsverkeer, ...

Augustijnnonnenstraat 50

Mogelijkheid van een nieuwbouw die grenst aan de straat (maar op meerdere verdiepingen) of uitsluitend gelijkvloers op het binnenterrein van het huizenblok (minder goede integratie in het stadsweefsel), potentiële groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok nabijheid van scholen (zelfs mogelijkheid om de percelen fysiek met elkaar te verbinden, al rijst de vraag of de uurregelingen compatibel zijn), ...

Kleine Esseghestraat 2b-2b

Mogelijkheid van een nieuwbouw gelijkvloers of op verschillende verdiepingen, potentiële groene ruimte op het perceel, rustige straat, ...

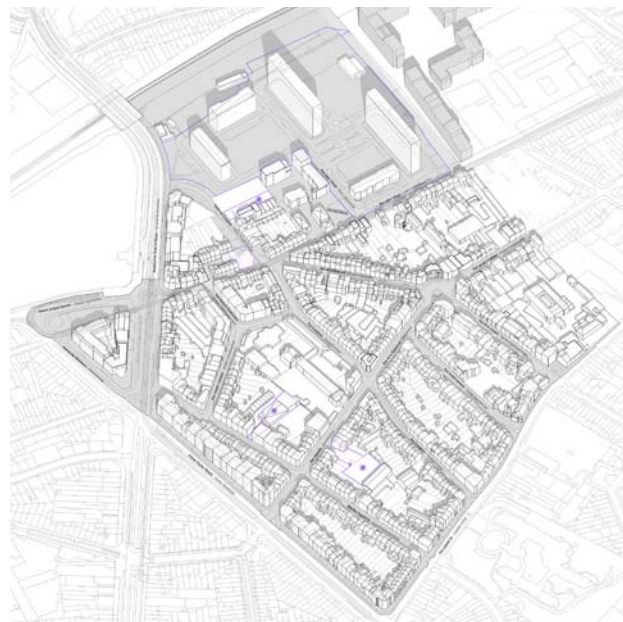
Eventuele tweede opties:

Lahayestraat 158-160

Mogelijkheid van een nieuwbouw (met verdiepingen), kleinere groene ruimte, minder interessante ligging in de Lahayestraat (geen parkeermogelijkheden in de onmiddellijke buurt, smal, onzekere beveiliging van de stromen, enz.).

Essegheemsite van Lojega (Jetse Haard)

Mogelijkheid van een nieuwbouw (afzonderlijk volume) of volledige verbouwing van de gelijkvloerse verdiepingen (zware en complexe interventies), potentiële groene ruimte (maar daarvoor moet openbare ruimte worden opgeofferd wat moeilijk is in het kader van de renovatie van het gelijkvloers), goed gescheiden van de openbare weg, nabijheid van de crèche La Ribambelle in de Lahayestraat en van de toekomstige crèche Hippodroom, mogelijkheid van een crèche voor de Jetse Haard via subsidiëring van de BGHM, ...



| Kaart 22: prioritaire sites / Voorzieningen voor het Jonge Kind (zie Atlas)

bron: cartografie Arter ©



[Andere buurtvoorzieningen]

Voor de inplanting van de andere wijkvoorzieningen dan deze voor heel jonge kinderen werden de hierna volgende lokalisaties als interessant weerhouden. De inplanting van deze voorzieningen is van cruciaal belang voor de ontsluiting van de wijk en voor hun bijdrage tot de concrete verbetering van de sociale cohesie en de interculturele en intergenerationele gemengdheid. Ook over de ruimtelijke verdeling moet worden nagedacht: de voorzieningen kunnen worden geconcentreerd of meer worden verspreid in kleinere eenheden.

Bij de uitwerking van de collectieve visie werden vier soorten prioritaire wijkvoorzieningen geïdentificeerd: modelvoorzieningen van het type wijkhuis/polyvalente ruimte die de 3 werkassen verenigen (zie hoofdstuk 02 Uitdagingen), voorzieningen van het type recuperatietransformatieatelier die worden gekoppeld aan een verkoopruimte en opleidingsmogelijkheden, gemengde voorzieningen van het type ontmoetingsplaats/horeca zoals bijvoorbeeld een repaircafé, een café-fietsreparatieruimte of een café-wasserij en voorzieningen die zijn verbonden aan groene ruimten (recreatieve binnenactiviteiten, sportmaterieel, materieel voor groene ruimten, bar, ...). Als basis voor de bezinning beschouwden we een globale orde van grootheid tussen 1000 en 1200m².

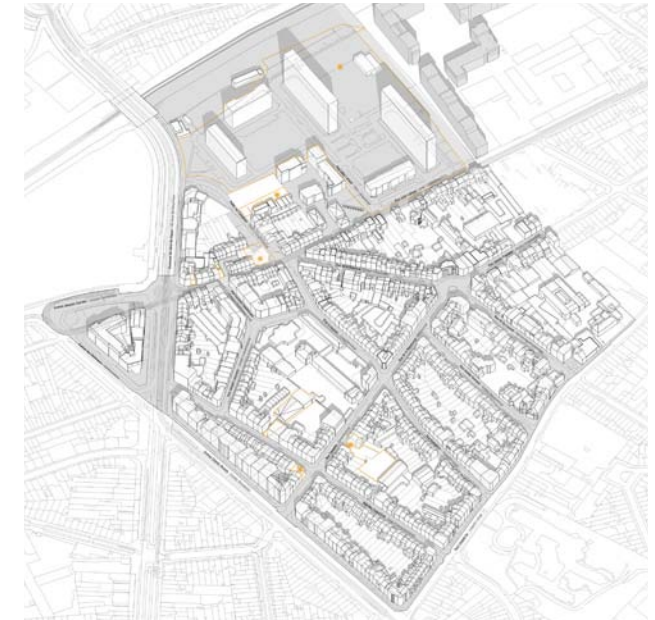
De drie bevoorrechte sites voor de inplanting van de crèche (Danssettestraat 29-31-33, Augustijnnonnenstraat 50 en kleine Esseghestraat 2a-2b) werden logischerwijs ook vaak genoemd voor de inplanting van wijkvoorzieningen. Ze bieden immers de mogelijkheid om een nieuwbouw te creëren die is gekoppeld aan groene ruimte.

Ook de verschillende lokalisaties in de Lahayestraat (78-88-158/160) werden tijdens het participatieproces vaak genoemd om een stadskanker weg te werken (nrs 78-88) of de ingang van de kleine Esseghestraat te activeren ter hoogte van het voor de perimeter centrale kruispunt Lahaye-Esseghe (nrs. 158-160).

Een gekruiste lezing toont duidelijk aan dat er belang wordt gehecht aan de activering van de kleine Esseghestraat (en meer in het algemeen aan de verbinding met de Lahaye-as). Ze biedt immers het potentieel om binnen de perimeter centrale verbindingen te realiseren met voorzieningen die de sociale cohesie en de interculturele en intergenerationele gemengdheid van de twee toegangspunten bevorderen. Uit het participatieproces bleek dat de voorziening wijkhuis/polyvalente ruimte bij voorkeur wordt ingeplant aan een van de twee ingangen van de kleine straat (aan de kant van Lahayestraat 158-160 of aan de kant van de kleine Esseghestraat 2a-2b). De andere ingang zou dan worden benut voor een gemengd project van woningen en een repaircafé, een fietscafé en/of wasserij-café.

Het gebouw dat te koop staat op de hoek van de Augustijnnonnenstraat 61 en de Danssettestraat 10 werd genoemd vanwege de aankoopmogelijkheid. Bovendien kan het makkelijk worden omgeschakeld (vroeger was er op het gelijkvloers een grote slagerij met werkruimten gevestigd terwijl de eerste verdieping onderdak gaf aan een sportzaal en zorg- en welzijnsruimten en de hogere verdiepingen aan woningen met 5 slaapkamers) en is de gevel geopend naar de openbare ruimte. In dit gebouw kunnen logischerwijs gemengde functies worden ondergebracht zoals ateliers, verkoop- of horecaruimten op het gelijkvloers, verenigingslokalen op de eerste verdieping en woningen op de hogere verdiepingen.

In het algemeen is, zoals reeds gezegd, de hele Esseghe-site geschikt voor voorzieningen. Er kunnen nieuwe gebouwen worden opgetrokken of de gelijkvloerse verdiepingen kunnen worden gereactiveerd. De terreinen in het noorden van de Esseghe-site (percelen van de NMBS,...) van hun kant werden vaak genoemd voor de bouw van voorzieningen die zijn verbonden aan groene ruimten. In werkelijkheid zijn ze echter niet geschikt aangezien er vanwege de weesvervuiling niet mag worden gebouwd. De voorzieningen moeten dus worden ingeplant op de terreinen van de Esseghestraat, maar in de onmiddellijke omgeving van en geopend op het toekomstige park langs de spoorweg. Een algemene inplantingszone, bijvoorbeeld boven de garages, lijkt dus aantrekkelijk omdat ze op de kruising ligt tussen de Esseghe-site van de Jetse Haard, het toekomstige park langs de spoorweg en het residentiële complex Hippodroom dat momenteel wordt ontwikkeld.



| Kaart 23: prioritaire sites / andere buurtvoorzieningen (zie Atlas)
bron: cartografie Arter ©



[Huisvesting]

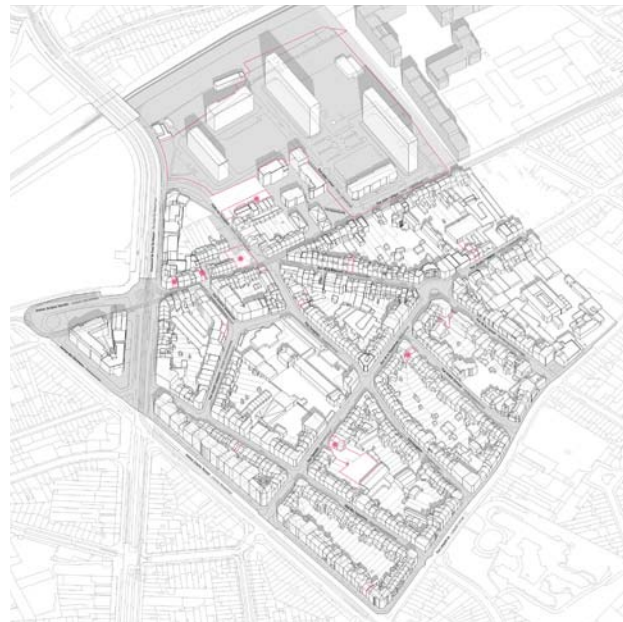
Op het vlak van woningen hechten de uitdagingen van de collectieve visie bijzonder belang aan een houdbare verdichting. Vooral de holle kiezen, de verlaten panden en de te koop staande goederen lenen zich daarvoor. De interventies zouden ook evenwichtig moeten worden verspreid over de perimeter.

Logischerwijs komen de percelen die in de inventaris zijn opgenomen in de categorie holle kiezen, verlaten panden en te koop staande goederen ook in aanmerking voor de bouw van woningen.

Holle kiezen die iets breder zijn dan andere, bijvoorbeeld Danssettestraat 29-31 of Rechtschapenheidsstraat nr. 2-6, lijken echter bevoorrechte pistes aangezien er met slechts één aankoop meerdere wooneenheden kunnen worden gecreëerd. Wat de panden betreft waarvoor leegstandstaks moet worden betaald kunnen in de stadskankers in de Lahayestraat nrs. 78 en 88 en de kleine Essegheemstraat (vooral nr. 2a-2b) nieuwe gebouwen worden opgetrokken. Zij genieten de voorkeur boven verlaten rijhuizen die moeten worden gerenoveerd (wat soms zware ingrepen vraagt) en waarvan de aankoopprijs hoger ligt dan die van de holle kiezen.

Bij de te koop staande bebouwde goederen lijkt de aankoop van appartementen of eengezinswoningen minder prioritair. Verschillende afzonderlijke aankopen en zware verplichte renovaties (in het kader van een DWC moet verplicht de lage-energiestandaard worden bereikt) zijn minder interessant omdat er slechts weinig woningen kunnen worden gecreëerd. Een uitzondering is het hoekgebouw in de Augustijnernonnenstraat 61 - Danssettestraat nr. 10. Dat herbergt vandaag een zeer ruime woning met 5 slaapkamers (waaraan binnen de perimeter een tekort bestaat) en de eerste verdieping kan worden omgeschakeld tot 2 extra woningen terwijl de functie voorziening/handelszaak op het gelijkvloers kan behouden blijven.

Op de Essegheemsite van de Jetse Haard ten slotte kunnen nieuwe woningen worden ingericht, hetzij door een nieuw gebouw op te trekken met grote woningen (de wens van de Jetse Haard in het kader van de Alliantie Wonen), hetzij door de bezettingsgraad van de huidige sociale woningen te herbekijken of de gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen te verbouwen. Hoe dan ook vallen deze drie interventies voor woningen onder de financieringsbevoegdheid van de BGHM, maar de coördinatie met het DWC kan uiteraard ten goede komen aan alle partijen.



| Kaart 24: prioritaire sites / huisvesting (zie Atlas)

bron: cartografie Arter ©



[Sociaaleconomische acties]

De lokalisatie van de sociaaleconomische acties in het kader van het DWC ligt iets moeilijker. Ze hangt af van twee verschillende timings: de subsidieerbare periode van 50 maanden en de periode van besteding na het DWC.

De acties tijdens de subsidieerbare periode werden geïdentificeerd in overleg met de betrokken actoren en verenigingen (sommige daarvan hebben niet noodzakelijk lokalen nodig binnen de perimeter, andere zijn werkelijk afhankelijk van de terbeschikkingstelling van een ruimte). Op basis daarvan werd een inventaris opgemaakt van beschikbare ruimten voor de eerste 50 maanden van de operationele fase. Verschillende actoren van het DWC konden eigen middelen aanspreken om bepaalde activiteiten in deze periode te herbergen: de Jetse Haard, het GC Essegheem en de gemeentelijke scholen. Andere activiteiten kunnen plaatsvinden in panden die worden aangekocht met het budget van het DWC. Ze kunnen worden gebruikt in afwachting dat er na de fase van 50 maanden bouw- en/of inrichtingswerken worden gerealiseerd. In die categorie is het hoekgebouw Augustijnernonnenstraat 61 - Danssettestraat 10 ideaal voor het onthaal van verenigingen. Op de onbebouwde terreinen van hun kant kunnen de tijdelijke woningen van het project van Samenlevingsopbouw worden ontwikkeld.

3DE ETAPPE

VOORRANG VOLGENS CRITERIA

De laatste etappe in het proces van de operationele ruimtelijke situering is meteen ook de delicaatste. Volgens welke criteria moeten we immers voorrang geven aan de potentiële sites voor de verwezenlijking van het interventieprogramma van het DWC? Op basis van de vaststellingen tijdens de gedeelde diagnose (kwaliteit van de antwoorden) en de uitdagingen van de collectieve visie (bijdragen tot de ontsluiting van de wijk, aanbevelingen per categorie, voorbeeldrol) maakten we in de voorgaande punten en hoofdstukken al een eerste selectie van de ideale lokalisaties en operaties. In deze etappe moeten we echter ook rekening houden met criteria betreffende de uitvoerbaarheid. Het is tijd om “keuzes te maken”, met name aangaande de verdeling tussen de prioritaire interventies en de reserveoperaties (die worden geactiveerd als het basisprogramma wordt gewijzigd).

[Technische uitvoerbaarheid]

“Technisch gezien is alles mogelijk ... En anders moeten we van studie bureau veranderen”, zei stedenbouwkundige Christian Piel tijdens de workshops rond het thema water. Hij heeft misschien wel gelijk, maar sommige operaties zijn nu eenmaal complexer om te realiseren dan andere en ook daar moeten we rekening mee houden bij de uitwerking van het programma van het DWC.

De inplanting van de crèche bijvoorbeeld ligt niet voor de hand. Omdat op straathoogte een makkelijke ingang moet worden voorzien of omdat er een gelijkvloers volume moet worden gebouwd van ongeveer 300m² zonder al te veel in te grijpen op het binnenterrein van het huizenblok (moeilijker argumenteerbaar op stedenbouwkundig vlak), moeten we de Lahayestraat nr. 158-160 (met verdiepingen) of de Augustijnnonnenstraat 50 verdiepingen of binnenterrein van het huizenblok) al naar de achtergrond verwijzen. Als het statuut van de kleine Essegemstraat moet worden veranderd in dat van een fiets- en voetgangersweg, is het daar minder interessant om een crèche te voorzien. Die trekt immers vaak gemotoriseerde verkeersstromen aan (al moet deze kwestie worden gerelativeerd aangezien de crèche hoofdzakelijk zal worden gefrequenteerd door wijkbewoners).

Omdat in de Lahayestraat al een crèche aanwezig is en er ook een crèche is voorzien in het Hippodroomproject (en omdat op termijn ook de Jetse Haard een crèche plant met de hulp van de BGHM) lijkt de Danssettestraat nr. 29-31-33 de meest geschikte locatie voor een crèche. De nabijheid van de scholen (mogelijke synergieën), de mogelijkheid om een groene ruimte aan te leggen op het binnenterrein van het huizenblok en het tweerichtingsverkeer dragen bij tot deze keuze. De andere sites worden dan weerhouden als een reserveoptie.

De bijzondere configuratie van het perceel Augustijnnonnenstraat 50 - vrij smal aan de straatkant en met grote gebouwen op het binnenterrein van het huizenblok - maakt het minder geschikt voor projecten. Als de gebouwen op het binnenterrein van het huizenblok een nieuwe bestemming krijgen moet een brandweertoegang worden voorzien vanaf de Augustijnnonnenstraat. De ontwikkeling op het smalle deel aan de straatkant wordt daardoor bemoeilijkt zodat het risico bestaat dat er een holle kies wordt gecreëerd. Ter vergelijking: de percelen Danssettestraat 29-31 en 33 bieden een gelijkaardig projectpotentieel (crèche-woningen-groene ruimte) zonder gebouw op het binnenterrein van het huizenblok en met een grotere breedte aan de straatkant. Een toegang tot het binnenterrein van het huizenblok kan er makkelijk worden verenigd met de ontwikkeling van een bebouwd programma aan de straatkant.



| Luchtfoto percelen Danssette 29-31 en 33
bron: Orthofotoplan Brugis 2017 ©

Het feit dat de groene ruimte op het binnenterrein van het huizenblok grenst aan een aantal private percelen biedt ook mogelijkheden voor een collectief waterbeheer, wat in de Augustijnnonnenstraat nr. 50 veel minder evident is. In die zin gaat de voorkeur uit naar de terreinen in de Danssettestraat (die bovendien fysiek en cultureel kunnen worden verbonden met de uitbreiding van het Museumhuis René Magritte tot Museum van Abstracte Kunst), terwijl het perceel Augustijnnonnenstraat nr. 50 wordt weerhouden als reserveoptie.

Wat het huisvestingsprogramma betreft blijkt uit de analyse van de configuratie van de verlaten bebouwde goederen dat Augustijnnonnenstraat 51 beter geschikt is om in het kader van het DWC te worden gerenoveerd. Het is immers min of meer goed bewaard en bovendien is het al opgedeeld in 3 aparte wooneenheden, wat bij de andere goederen niet het geval is.

Het hoekgebouw Danssettestraat 10 -Augustijnnonnenstraat waar onder meer slagerij Rossel gevestigd was is een ware opportuniteit op het vlak van technische uitvoerbaarheid. Vanwege de configuratie kunnen er immers ateliers worden gevestigd op het gelijkvloers, gekoppeld aan een verkoopruimte (die al als dusdanig georganiseerd is) en ruime materiaalopslaglokalen in de kelderverdieping.



| Hoek Danssettestraat 10 - Augustijnnonnenstraat 61
bron: fotografie Arter ©

De eerste verdieping (een voormalige sportzaal) biedt tijdens de subsidieerbare periode makkelijk plaats voor verenigingen. Na die periode kan ze worden omgeschakeld tot 2 woningen zoals is voorzien in de historische plannen. De bovenste verdiepingen omvatten een zeer ruime woning (5 slaapkamers) waaraan binnen de perimeter een tekort heerst. Bovendien moeten ze slechts beperkt worden gerenoveerd (enkele ingrepen om ze te laten voldoen aan de energiestandaard zodat ze op de huurmarkt kunnen worden gebracht). Dit pand is dus zeker prioritair voor het programma van het DWC, met name omdat met slechts één aankoop verschillende functies kunnen worden gerealiseerd. De gesprekken met de potentiële projectdragers van recuperatie-/transformatieateliers bevestigden deze troeven.

[Administratieve uitvoerbaarheid] (wettelijk kader, proces om zakelijke rechten te verkrijgen, ...)

Administratief gezien zijn alle wettelijke beperkingen aangaande de programma's van DWC opgenomen in de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaarderings (6 oktober 2016). Behalve de in aanmerking komende actiecategorieën, de termijnen en de begunstigen die we al hebben aangehaald, moeten we ons nu buigen over de eigendomskwestie. In het kader van de materiële projecten - bouw-, renovatie- of inrichtingsprojecten - dient het DWC (gemeente/Gewest) zakelijke rechten te genieten op het betrokken goed. Meestal koopt de gemeente die de begunstigde is van het DWC de percelen waarvan ze nog geen eigenaar is aan. Er zijn echter nog andere mechanismen mogelijk (erfpacht, bezettingsrecht, overdracht,...).

De uitvoerbaarheid van het verkrijgen van deze zakelijke rechten neemt dus logischerwijs af naarmate de terreinen al eigendom zijn van de gemeente, deel uitmaken van openbare eigendommen (vaak gefaciliteerde operatoren) of privépercelen uitmaken. Ook de gronddynamiek is dus belangrijk. Het DWC kan in het kader van zijn programma een voorkooperimeter vastleggen zodat het als eerste wordt geconsulteerd wanneer binnen de betrokken perimeter een goed te koop komt. De gemeente Jette voerde deze benadering al in het jaar 0 voor de potentiële percelen die werden geïdentificeerd in de inventaris. In extreme gevallen waarin de gemeente en een derde eigenaar geen akkoord bereiken kan een beroep worden gedaan op onteigening. Het basisdossier van het DWC geldt immers als een instrument van openbaar nut.

In het concrete geval van de perimeter zijn de openbare ruimten van de Essegheemsite, de terreinen van de gemeentelijke scholen, een deel van de terreinen in de kleine Essegheemstraat en de van de steeg en de meeste openbare wegen al eigendom van de gemeente of het Gewest. Dat maakt de geplande operaties er dus een stuk makkelijker op. De terreinen langs de spoorweg zullen in de toekomst openbaar worden verkocht (NMBS) of zullen het voorwerp uitmaken van een bezettingsrecht voor de symbolische prijs van één euro (percelen van Infrabel). De privépercelen die zijn betrokken bij het programma van het DWC moeten worden aangekocht. In het jaar 0 werden er al onderhandelingen gestart tussen de gemeente en de betrokken eigenaars. We willen geen vertrouwelijke informatie bekendmaken over de privé-eigenaars, maar van alle privépercelen die zijn betrokken bij de prioritaire projecten lijken de terreinen in de Danssettestraat 29-31-33 het moeilijkst om er zakelijke rechten op te verkrijgen, ondanks de hoge relevantie van het project; Ook de gevallen van het hoekgebouw Danssettestraat 10 / Augustijnnonnenstraat 61 en van het te bebouwen terrein in de Rechtschapenheidsstraat 2-6 zijn specifiek omdat het verkoopproces al aan de gang is (via een curator voor het gebouw en via een vastgoedkantoor voor het terrein). Overeenkomstig de ordonnantie mag het DWC deze goederen al aankopen in het jaar 0 (in feite tot één jaar vóór de datum van goedkeuring van het basisdossier door de gewestregering). De gemeente heeft dus al de nodige stappen ondernomen om deze goederen eventueel aan te kopen.

Een laatste administratief punt betreft de bijzonderheid van de geassocieerde projecten, met name in het geval van de aan- en doorverkoop in samenwerking met een partner (CLT, Woningfonds,...). Bij een bouwproject voor gegroepeerd wonen bijvoorbeeld is de uitvoering van een gemengde operatie die ook andere functies omvat (voorzieningen, handelszaken, ...) op hetzelfde perceel complexer aangezien er verschillende eigenaars zijn (hoe wordt het doorverkoopproces verdeeld? Wie stuurt het gemengde project aan?, enz.). Het project rond het huizenblok in de Danssetestraat 29-31-33 is daar een mooi voorbeeld van: het voorziet in een crèche op het gelijkvloers en in gegroepeerd wonen op de verdiepingen. Welke juridische structuur moet worden opgezet voor de eigendom van het terrein? De gemeente zou immers de crèche beheren en de operator het gegroepeerd wonen. Hetzelfde geldt voor de percelen Lahayestraat 158-160: hier is een variant waarbij een operator in gegroepeerd wonen voorziet veel makkelijker te realiseren dan een repaircafé, een fietscafé, een wasserij-café op een deel van het gelijkvloers. Om de realisatie van al deze verschillende juridische structuren te vergemakkelijken werd voor deze operaties een klein budget gereserveerd in de vorm van erelonen voor de coördinatie studies.

Ten slotte is de openstelling van de scholen voor het publiek buiten de lesuren een zeer interessante piste. Om ze te realiseren moet echter een coördinatiecel worden opgericht om te anticiperen op kwesties zoals beveiliging, toezicht, beheer van het openen en sluiten en het semi-openbare statuut (verzekeringen, enz.). Het inrichtingsproject moet dus worden gekoppeld aan een budget voor deze bijkomende opdrachten.

[Budgettaire uitvoerbaarheid]

Om alle operaties te kunnen realiseren die zijn aangegeven in het DWC zou het beschikbare budget moeten worden verdubbeld. Een DWC biedt echter het voordeel dat het voor een groter programma ook voordelige cofinancieringsmechanisme kan aanspreken. Het mechanisme van aan- en doorverkoop haalden we al aan in het vorige punt. Het DWC verkrijgt de zakelijke rechten op het goed en verkoopt het tegen een voordelige prijs (meestal rond de 30% van de aankoopprijs) door aan de operator die het project zal realiseren. Bij woningbouw is dit mechanisme voor de partners meestal interessanter als er met slechts één aankoop meerdere wooneenheden (minstens 5 of 6) kunnen worden gecreëerd. Vandaar de voorkeur voor percelen zoals Lahayestraat 158-160, Danssetestraat 29-31-33 of Rechtschapenheidsstraat 2-6 (waar bovendien een groter deel van de in het DWC gevraagde woningen kunnen worden gerealiseerd tegen een lagere kost dan wanneer meerdere te renoveren goederen of kleine holle kiezels moeten worden aangekocht die voor potentiële partners weinig interessant zijn). Om een voorbeeld te geven: 6 woningen in de Lahayestraat 158-160 realiseren met één operator kost het DWC ongeveer 5 keer minder dan het bouwen van 3 woningen in de holle kies Lahayestraat 78.



| Percelen Jules Lahayestraat 158-160
bron: fotografie Árter ©

Een andere oplossing is cofinanciering: verschillende partners verenigen zich daarbij om een gezamenlijk project op te zetten. In het geval van het DWC lijkt dit proces het interessantst voor de realisatie van een groot park in het groene netwerk langs de spoorweg en de realisatie van de fiets- en voetgangersverbindingen van het fiets-GEN. Het potentieel om deze braaklanden om te schakelen tot een openbare groene ruimte zoals is opgenomen in dit basisprogramma, voldoet aan alle gewestelijke uitdagingen op dat vlak; De uitwerking van een actieve financiële en procesparticipatie met Leefmilieu Brussel (verschillende netwerken en beheer van de groene ruimten) en Brussel Mobiliteit (verbindingen en oversteekplaats onder de De Smet de Naeyerbrug) staat al behoorlijk op de 'rails'.

De belangrijke kwestie van de subsidiëring van de projecten werd al aangehaald op de vorige pagina's. Het is van kapitaal belang om zoveel mogelijk premies aan te vragen voor de realisatie van voorbeeldprojecten (BATEX, PAVE, Fonds voor Verkeersveiligheid, Cigogneplan, waterprojecten,...).

Voor dit eerste DWC van de gemeente Jette is de financiering van het luik coördinatie uiteraard groter dan voor andere DWC's aangezien een heel nieuw DWC-team moet worden opgericht (lonen,...).

Over de voorbehouding van reservebudgetten voor toekomstige sociaaleconomische operaties ten slotte (bv: lancering van nieuwe projectoproepen in de subsidieerbare periode van 50 maanden, participatiebudget,...) moet altijd goed worden nagedacht. Deze slapende budgetten worden in het kader van DWC's immers niet altijd geactiveerd. Daarom hanteert het DWC Magritte de tactiek om de al aanzienlijke financiering van de sociaaleconomische actoren te bevoorrechten en slechts twee enveloppes te reserveren voor de oproep tot groene projecten (vanaf jaar 1) en de ondersteuning van burger- en participatieve activiteiten (tijdens de hele duur van het DW).

[Relevantie van het gebruik van het specifieke instrument DW om de operatie te activeren]

Het DW is slechts één instrument voor ruimtelijke ordening. Vraag is hoe relevant het is om bij voorrang dit instrument te gebruiken om de geïdentificeerde projecten te activeren. Omdat het budget van een DWC beperkt is moeten bij voorkeur ook aanvullende instrumenten worden geactiveerd.

Over de braaklanden langs de spoorweg hebben we het al uitvoerig gehad. De ontwikkeling van een groene ruimte die deel uitmaakt van netwerken (groene, blauwe, speelnetwerk, zachte mobiliteitsnet,...), zoals gewenst in het programma van het DWC, beantwoordt echter aan tal van uitdagingen op gemeentelijke en gewestelijke schaal. Het DWC hoeft de geplande projecten dus niet alleen te financieren. De gecombineerde herwaardering van de Essegheemsite van de Jetse Haard en de opportuniteit dat de terreinen van de NMBS te koop komen te staan maken van het instrument van het DWC echter de ideale coördinator.

Wat de verbetering van de interface tussen de scholen en de openbare ruimte betreft is het de taak van het DWC om de "inrichtingen" voor zijn rekening te nemen die een deel van de speelplaatsen openstellen voor het publiek. De integratie van de schoolactiviteiten in het weefsel van hun wijk valt echter onder de gecombineerde bevoegdheid van de gemeenten/gemeenschappen/organisatoren en van de dienst Scholen van Perspective.Brussels.

Voor de verlaten goederen is de regelmatige opvolging van mechanismen zoals de gemeentetaks belangrijk, evenals de sociaaleconomische begeleiding (renovatieadvies, bijstand, ...) die privé-eigenaars helpt om hun goed te reactiveren (onder meer het te koop of te huur stellen van hun goed) zonder daarvoor noodzakelijk een operatie van het DWC aan te grijpen. Dat geldt niet voor goederen zoals het terrein Rechtschapenheidsstraat 2-6 of het gebouw van de voormalige slagerij Rossel (Augustijnnonnenstraat 61 - Dansettestraat 10). Dat komt in het jaar 0 van het DWC te koop te staan en is voor het DWC dus een zeer interessante opportuniteit om het aan te kopen voor de ontwikkeling van prioritaire projecten.

In de wegen van de perimeter onderscheiden we gewestelijke of gemeentelijke eigendommen met artikel 33 zoals de De Smet de Naeyerlaan (eind 2017 werd een vergunning toegekend in het kader van het project Begraafplaats van Jette) of de Leopold I-straat (waar het Gewest op korte termijn een heraanlegproces zal starten). Beide assen moeten uiteraard niet worden gefinancierd door het DWC maar door het Gewest. Het DWC moet echter wel worden gebruikt om in delen van de perimeter of in de directe omgeving ervan een efficiënt consultatie- en co-ontwerpproces te activeren. Voor de gemeentewegen stelt het DWC voor om een voorbeeldas herin te richten, namelijk de Augustijnnonnenstraat. Dat zal de gemeente ertoe aanzetten om ook de andere geïdentificeerde assen aan te pakken volgens dezelfde aanbevelingen voor voorbeeldigheid, met name in het waterbeheer. Het DWC gaat ook over tot de volledige heraanleg van de Lahayestraat (en maakt daarbij gebruik van de timing van de interventies van de MIVB) en de openbare ruimten van en rond de kleine Essegheemsstraat die een belangrijke rol vervullen in de meervoudige ontsluiting van de perimeter.

De noodzakelijke coördinatie met partners zoals de BGHM voor de herdynamisering van de gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen van de Jetse Haard of voor de bouw van nieuwe woonvolumes en gemeenschapsvoorzieningen kan/moet door andere bronnen worden gefinancierd en niet door het budget van het DWC, dat van zijn kant zwaar investeert in de herwaardering van de groene en openbare ruimten (en in de zachte mobiliteit).

Ten slotte is het DWC een bevoorrecht instrument voor de verenigingen van de wijk die geen externe financieringsmogelijkheden en materiële ruimten genieten voor de realisatie van hun activiteiten op een hogere dimensie.





05

STRATEGISCHE ACTIEPOLEN

05 / Strategische actiepolen

Na de drie etappes van de operationele ruimtelijke situering onderscheiden we drie tactische groepen van potentiële operaties van het DWC. Deze gehelen die onderling met elkaar verbonden zijn bepalen de drie prioritaire actiepolen van het DWC Magritte die hun naam ontleenen aan hun strategische ligging in de perimeter. Tot besluit geven we voor elke pool een samenvatting van het voorziene programma.

Wat precies het modelproject moet worden van het DWC Magritte was moeilijker te bepalen. Elke pool streeft immers een transversale en voorbeeldige duurzame dimensie na. In plaats van één uniek modelproject op schaal van de perimeter zijn we zo vrij om in dit basisdossier drie modelprojecten (één per pool) te beschrijven.



Illustratieve synthese van het programma / Pool 01 - (S)CHA (zie Atlas)
bron: cartografie Ártar ©

POOL 01 - (S)CHA

« OP HET SCHARNIERPUNT »

Deze pool situeert zich op de kruising van de stromen van de perimeter, rond de assen Esseghem en Lahaye. Hij geniet dus een strategische ligging op het scharnierpunt van de perimeter tussen het boven- en het onderdeel van de helling. De activering van deze pool is van kapitaal belang. Hij heeft immers het potentieel om een zenuwcentrum te worden van de contacten en ontmoetingen tussen de verschillende subgehelen die werden geïdentificeerd in de fasen van de gedeelde diagnose en de collectieve visie.

Het modelproject bestaat in de realisatie van een wijkhuis, een voorziening die de sociale cohesie en de interculturele en intergenerationele gemengdheid bevordert. In dit wijkhuis zal een cruciaal programma worden opgezet. Er komen met name lokalen voor vzw's uit de verruimde perimeter die zich inzetten voor sociale cohesie (en in het wijkhuis hun acties kunnen bestendigen), een grote polyvalente zaal (voor feesten, gebruik door de buurtbewoners,...), een ontmoetings-/expressieruimte, een computerlokaal/multimediastudio's, een les- en begeleidingslokaal, een studieruimte, een bibliotheek-ludotheek, enz. Bij de lancering van de opdracht zal het programma verder worden uitgewerkt tijdens het participatieproces. De inplanting in de kleine Esseghemstraat (ter hoogte van nr. 2a-2b) biedt een dubbele opening, zowel naar de naburige Esseghemsite van de Jetse Haard als naar de kleine Esseghemstraat. Het wijkhuis zal slechts een beperkte plaats innemen op het perceel. De grootte wordt berekend volgens de bouwvolumes van de aanpalende gebouwen in de kleine Esseghemstraat. Dat biedt het voordeel dat rond het wijkhuis een openbaar park (om de activiteiten buiten te uitbreiden) kan worden aangelegd dat een fysieke verbinding vormt tussen de voetgangersweg, de gemeentelijke woningen en de woningen van Lojega (Jetse Haard).

Een andere wijkvoorziening is een café volgens een origineel concept. Het herinnert aan de historische herbergen en uitspanningen op de oost-westelijke as tussen Jette en Laken en zal worden gevestigd aan de ingang van de kleine Esseghemstraat (aan de kant van Lahayestraat 158-160). Deze voorziening zal bestaan uit een solidair repaircafé dat wordt beheerd door de verenigingen maar ook de buurtbewoners en de gebruikers van de wijk zal mobiliseren. Daarnaast komen er een fietscafé (met reparatie-, animatie- en dienstverleningsruimte) en een wasserij-café als bevoorrechte ontmoetingsplaats voor de bewoners en gebruikers. Net als het wijkhuis kadert deze voorziening in een gemengd project voor de aanleg van de groene buitenruimte (collectieve tuin, terrassen, ...) en de bouw van een solidaire gegroepeerde woning op de verdiepingen.

Bedoeling is om de beide ingangen van de kleine Esseghemstraat te activeren door er deze twee voorzieningen te realiseren maar ook en vooral de openbare ruimten te herwaarderen van deze kleine straat die de verkeersvrije ruggengraat wordt tussen de beide voorzieningen. In het deel ten noorden van het wijkhuis dat de verbinding vormt met de De Smet de Naeyerstraat zal autoverkeer worden toegelaten. Naargelang de mobiliteitsstudies wordt het een nieuwe in- of uitvalsweg van de Esseghemsite. Deze interventie kadert in werkelijkheid in een veel ruimere dimensie, namelijk de heraanleg van de Lahayestraat (incl. het trillingwerend tapijt, de beplantingen, de verlichting, ...), van de impasse, de directe omgeving van de kleine Esseghemstraat (de moestuinen blijven behouden maar worden beter geïntegreerd) en het kruispunt Esseghem - Lahaye - Dapperheid tot een gezellig pleintje (dat grenst aan het Medisch Centrum Esseghem, het café en de lokalen van L'Abordage die worden gerenoveerd in het kader van het sociaaleconomische luik). In de hele perimeter moeten ook de veiligheid en de toegankelijkheid van de zachte verplaatsingswijzen (voetgangers, fietsers, PBM), de leerlingenstromen en/of de verplaatsingen verbonden aan het openbaar vervoer worden aangepakt. De integratie van stadskunst en een originele artistieke signaletiek, beide met participatie van de burgers, wordt ontwikkeld om dit scharnierpunt van de perimeter te benadrukken en duidelijk te maken dat de actieve verplaatsingen van voetgangers en fietsers voorrang genieten.

Als final touch van de scharnierpool zal behalve de gegroepeerde woning met 5 à 6 nieuwe passiefwoningen en gemeenschapsruimten ook de stadskanker die wordt gevormd door de verlaten garage (Lahayestraat 88) worden verbouwd tot 2 of 3 passiefwoningen, terwijl in de holle kies (Lahayestraat 78) eveneens passiefwoningen zullen worden opgetrokken (reserveoptie).

Het innoverende en voorbeeldige karakter zal in deze pool uitvoerig worden ontwikkeld via de "schilderijen" van Magritte (het detail van de operaties vindt men in de projectfiches). Belangrijk is echter ook de component 'water': doorheen de heraangelegde openbare ruimten zullen opvangparcours worden aangelegd, het water zal worden hergebruikt voor de besproeiing en het onderhoud van de groene ruimten (waaronder vooral de moestuinpercelen) maar er zal ook worden toegezien op een geïntegreerd, duurzaam en zuinig beheer op schaal van de gebouwen (gebruik van regenwater voor de wasserij, opvang van het dakwater, ...).

POOL 02 - VAL

« IN DE VALLEI »

Onderaan de helling wordt het noorden van de perimeter een heuse groene long. Het modelproject voorziet in de herwaardering van de braaklanden langs de spoorweg tot een nieuw openbaar park van ongeveer één hectare waar ecologische, recreatieve en zachte mobiliteitsprogramma's zullen worden gerealiseerd.

De ecologische component omvat, volgens de principes van het gedifferentieerd beheer, de uitbreiding van het groene netwerk en de verbetering van de biodiversiteit door de bestaande groene ruimten aan de grens van de perimeter te verlengen. Daarnaast voorziet hij in productieve ruimten (participatieve boomgaard, moestuinpercelen, ...), anticipeert hij op de sanering van de historische vervuiling onder meer door fyto-remediatietechnieken en ontwikkelt hij een geïntegreerd beheer van het regen- en hemelwater met name door de loop van de Molenbeek te illustreren. In het kader van het recreatieve programma kunnen er sport- en speelruimten worden ingericht (de bewoners kunnen daarbij ook zelf bouwen) en kan worden gewerkt rond het educatieve en pedagogische aspect van de groene ruimten. De mobiliteitsinterventies omvatten de realisatie van verschillende fiets- en voetgangerswegen, waarvan één belangrijke langs de spoorweg in het kader van het fiets-GEN, en creëren fysieke verbindingen tussen het Jeugdparc (in het westen, met een oversteekplaats onder de brug in de De Smet de Naeyerlaan) en de openbare ruimten van het Hippodroomproject (in het oosten op het grondgebied van de Stad Brussel). Deze nieuwe verbindingen zijn bijzonder belangrijk omdat ze ruim bijdragen tot de ontsluiting van dit deel van de perimeter. Ze geven toegang tot de Groene Wandeling en tot het netwerk van grote parken in het noordwesten via beveiligde doorgangen voor voetgangers, PBM en fietsers.

In feite kadert dit project in een globale herwaardering van de openbare ruimten van en rond de Esseghemsite van de Jetse Haard waarvan de interventieprioriteit meer dan gerechtvaardigd werd tijdens het participatieproces. Rond de sociale woonblokken zal bijna drie hectare terrein worden heringericht. Drie gehelen zullen worden gecreëerd. Een eerste is bestemd voor recreatie en sport en zal worden ingericht boven de ondergrondse garages (sportvelden, verschillende speelpleinen, fitness/street-workout, hindernissenparcours, loopspiste, klimmuur en andere activiteiten).

Een tweede geheel is bestemd voor intergenerationale ontmoetingen en uitwisselingen: ruim beplante rustplaatsen, klein polyvalent pleintje type podium/kiosk, plantenbakken, speeltafels, fonteinen, beschutte ruimten, beeldhouwwerken ... Het zal worden ingericht tussen de voorplein aan de ingang van de Lahayestraat en het begin van de ondergrondse garages. De derde ruimte wordt iets rustiger en gereserveerder. Ze wordt een meer intimistisch park dat mooie landschappen afwisselt met stadslanbouw en zich uitstrekt tot aan de gevels van de gebouwen. Op die manier wordt het perfect geïntegreerd in de openbare ruimte. Ook hier is de dimensie 'water' transversaal voor de drie ruimten.

Eveneens heel belangrijk is de algemene verbetering van de mobiliteit. Van bij de start van het DWC zal een volledige studie worden uitgevoerd om het aantal in- en uitvalpunten (ook voor auto's) van de Esseghemsite te verhogen. Bedoeling is om de openbare ruimte meer open te trekken in de noord-zuidelijke as (tussen de heraangelegde Lahayestraat en het toekomstige park langs de spoorweg) en in de oost-westelijke verbindingen (door met verschillende wegen de kleine Esseghemstraat en de De Smet de Naeyerlaan te verbinden met het toekomstige Hippodroomproject).

Als kers op de taart zal een specifiek participatieproces worden gestart voor de realisatie van monumentale kunstwerken aan de ingangen van de site. Die zullen dienst doen als identiteitsbakens in de wijk of uitnodigen om te komen kennismaken met de nieuwe groene wijken. Enerzijds zal de blinde gevel (aan de kant van Lahaye) van Esseghemblok 1 worden versierd met een groot participatief fresco en anderzijds zullen de gevels van het technisch gebouw van de MIVB (aan de kant van de laan) worden verfraaid met een artistiek project dat de nieuwe openbare ingang tot de groene ruimten aangeeft.

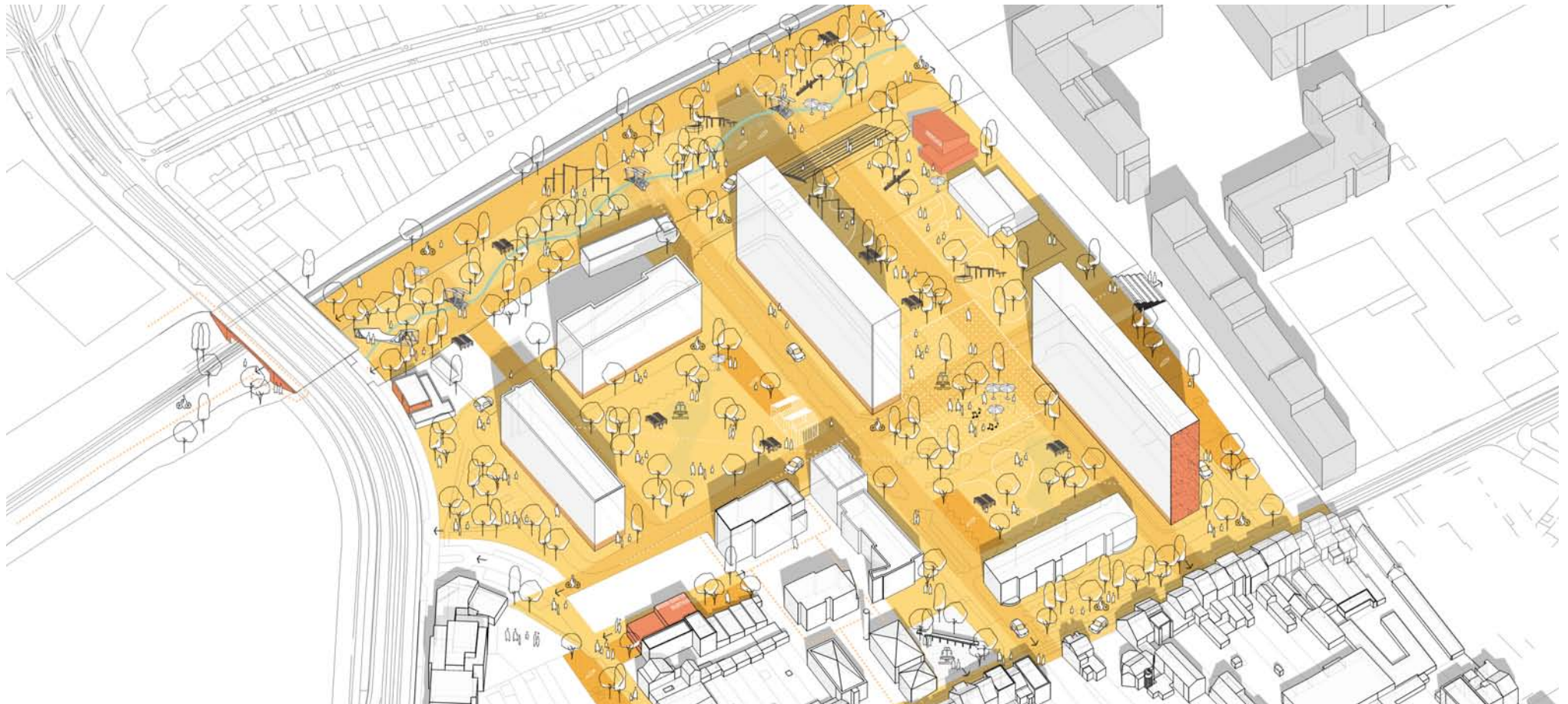
Dit ambitieuze maar noodzakelijke programma vraagt ook om een aanpak van de voorzieningen. Het wijkhuis zal enerzijds een gemeenschapsfunctie vervullen maar dankzij de samenwerking met de Jetse Haard en de BGHM kan er meer worden gedaan om bijvoorbeeld de gelijkvloerse verdiepingen van de gebouwen te activeren of de uitbreiding te bouwen in het kader van de Alliantie Wonen.

Om de ontmoetings-, animatie- (recreatieve, sportieve, ...), pedagogische en ecologische functies te dynamiseren is een gemengde voorziening gepland boven de ondergrondse garages (de ideale plaats moet worden bepaald door de studie bureaus die belast zijn met het ontwerp). Die voorziening zal zowel worden gericht naar het toekomstige park in het noorden als naar de Essegheemsite en de Fourcroysite. In dit kleine gebouw dat zal horen bij de groene ruimte kunnen een gezellig en beschut salon worden ingericht, een bar,

recreatief en sportief materieel (binnen en buiten), lokalen voor het beheer en het onderhoud van de groene ruimten (ook van de stadslanbouwzones: collectieve serres ...) en lokalen voor de verenigingen (PCS L'Abordage, animatie rond de groene ruimten,..). Het definitieve programma zal verder worden uitgewerkt met de brokken verenigingen en partners en tijdens het participatieproces bij de lancering van de studieopdracht.



Planificatievoorbeeld voor de Peterbossite - Anderlechtse Haard |
bron: Toolbox "Ensemble d'immeubles hauts" - Leefmilieu Brussel ©



Illustratieve synthese van het programma / Pool 02 - VAL (zie Atlas)
bron: cartografie Arter ©

POOL 03 - COL

« NAAR DE COLS EN DE BERGKAM »

Op het hoge deel van de helling, in de richting van de top die wordt gevormd door de Leopold I-sstraat, zullen een aantal gemengde operaties worden ontwikkeld op eerder lokale schaal: omvorming van percelen tot nieuwe groene ruimten, verbindingen tussen de scholen en de wijk, voorzieningen voor de projecten van verschillende verenigingen, voorbeeldige openbare ruimten, nieuwbouw en lage-energieernovatie van verschillende wooneenheden.

Het modelproject wordt verwezenlijkt rond een voorbeeldhuizenblok, namelijk dat van Dansette - Essegem - Leopold I - Augustijnernonnenstraat en rond een nieuwe groene ruimte op het binnenterrein van dit huizenblok waarin het thema water centraal staat. Op de verlaten terreinen in de Dansettestraat (29-31-33) zal een pedagogische openbaar park worden aangelegd (synergieën met de naburige scholen zijn mogelijk) waar het rustig is. Het regen- en hemelwater zullen collectief worden beheerd op schaal van het huizenblok, met name door een actieve samenwerking met de partner BrusSEau. Het voordeel van de lokalisatie op het binnenterrein van het huizenblok is dat het perceel grenst aan tal van privétuinen. Dit bevordert een collectieve bezinning over het waterbeheer via een gespecialiseerde begeleiding van elke privé-eigenaar. Aan de straatkant komt op de site ook een nieuwe gemeentelijke crèche met 24 plaatsen op het gelijkvloers met een private en beveiligde tuin voor de kinderen. De verdiepingen zullen plaats bieden aan solidair gegroepeerd woningen. Op het gelijkvloers wordt een brede opening behouden zodat de openbare tuin rechtstreeks bereikbaar is vanaf de Dansettestraat. Om de rust van de bewoners te garanderen zal deze unieke toegang 's avonds worden afgesloten. Het Museumhuis René Magritte is de ideale partner voor dit project. Het museum en zijn uitbreiding voor abstracte kunst grenzen immers eveneens aan de toekomstige groene ruimte zodat de site misschien niet fysiek maar wel materieel (via tentoonstellingen, animaties) kan worden verbonden. Een hulde aan een van de meest illustere bewoners die gemeente Jette ooit gekend heeft.

We hoeven enkel de Dansettestraat over te steken om bij het volgende project te komen: de openstelling van de speelplaatsen van de gemeentelijke scholen Vande Borne en Jacques Brel voor het publiek buiten de lesuren. Deze potentiële ruimten zullen kunnen worden gebruikt door de buurtbewoners en gebruikers van de perimeters en alternatieve trajecten bieden voor de zachte mobiliteit. Aan de ingang van de school Jacques Brel (aan de kant van de Loossensstraat) zal in het kader van het DWC een nieuw semi-openbaar speelplein worden ingericht en een groot participatief fresco worden geschilderd (onder toezicht van het Magrittecomité en Art Mosaico; nieuwe mozaïektegels zullen het parcours doorheen de 3 polen van de perimeter vervolledigen). Ter herinnering: de heraanleg van de speelplaats van de school Vande Borne werd al ten laste genomen door de VGC maar zal aan de ingang van de Dansettestraat ook de realisatie omvatten van ruilboxen voor speelgoed, kleding en/of boeken voor de wijk.

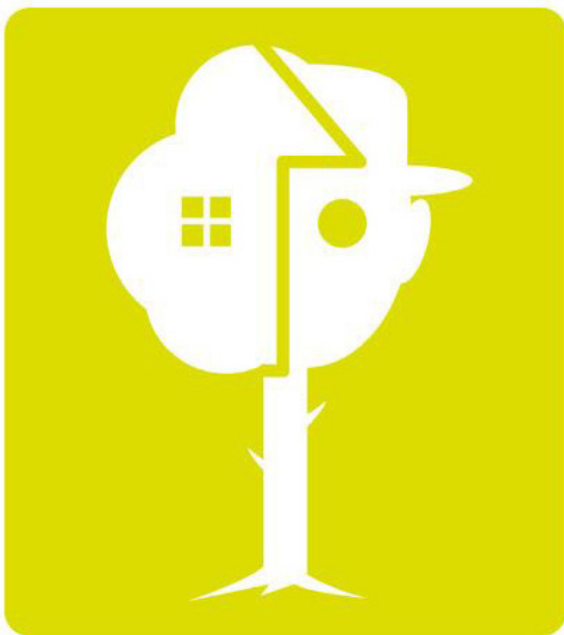
In de Augustijnernonnenstraat zal een wegenproject worden gerealiseerd dat op ecologisch vlak tot voorbeeld zal strekken. De straat zal weer doordatend worden gemaakt met infiltrerende parkeerplaatsen en veel groen die worden gecombineerd met bioretentiesystemen, ook op de voetpaden. Ook wegdekken met reinigende eigenschappen zullen worden onderzocht. Al deze acties moeten een efficiënte bestrijding mogelijk maken van de overstromingsrisico's onderaan de helling, richting het huizenblok Christalain en de verderop gelegen Mercierpool ... Dat bedoelen we met solidariteit met het substroomgebied.

Op de hoek van de Augustijnnonnenstraat en de Dansettestraat zal het DWC een gemengd project realiseren. In de voormalige slagerij zullen recuperatie-transformatieateliers worden ingericht voor stoffen, meubels en andere materialen in de geest van circulaire economie en collectieve creativiteit. Hieraan zal een verkoopruimte worden gekoppeld. Deze economische dimensie opent ook de weg naar opleidingen en socioprofessionele inschakeling onder leiding van het OCMW van Jette en andere verenigingen van de wijk (Centre d'Entraide / Rouf vzw). Op de eerste verdieping zal de sportzaal worden omgeschakeld (al het gerecupereerde materiaal zal ter beschikking worden gesteld van het PCS van de Jetse Haard, het GC Essegem en andere verenigingen die vragende partij zijn) tot lokalen voor verschillende verenigingen (met name Sources d'Harmonie maar ook begeleidingsprojecten bij renovatie, hulp- en zorgprojecten, enz.) van de wijk tijdens de subsidieerbare periode van 50 maanden. Later zullen ze worden ondergebracht in het toekomstige wijkhuis. Deze lokalen zullen dan worden omgebouwd tot twee lage-energie woningen. Op de verdiepingen zal een duplex met 5 slaapkamers worden gerenoveerd om er een zeer grote gezinswoning van te maken.

Ten slotte zal het huisvestingsprogramma worden aangevuld met ongeveer zes wooneenheden, hetzij via de prioritaire piste van aankoop-doorverkoop met een partner voor een nieuwbouw op het terrein Rechtschapenheidsstraat 2-6, hetzij via de lage-energie renovatie van de 3 woningen in de Augustijnnonnenstraat 51 en een nieuwbouw in de Lahayestraat 78 (pool 01 - op het scharnierpunt).

Tot slot wijzen we nog op de dynamisering van de perimeter via sociaaleconomische projecten die tijdens de subsidieerbare periode zullen worden ondersteund of gehuisvest door het cultureel centrum GC Essegem en door Eat vzw (duurzame voeding en socioprofessionele inschakeling), en op de aandachtige opvolging door het DWC van de herinrichting van de rotonde Pannenhuis in het kader van de financiering van het Stadsbeleidsprogramma.





contrat de quartier durable

MAGRITTE

duurzaam wijkcontract

