

**“Stephenson-
Koningin”
Stadsvernieuwings-
contract (SVC 8)**

“Wanneer domeinen kruisen”

Diagnose

MAART 2024

ÉTUDE RÉALISÉE PAR

Studio Tuin en Wereld, LATITUDE Platform, Kaderstudio

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Studio Tuin en Wereld, LATITUDE Platform, Kaderstudio

MISE EN PAGE

Studio Tuin en Wereld, LATITUDE Platform, Kaderstudio

POUR PLUS D'INFORMATION

info@perspective.brussels

ÉDITEUR RESPONSABLE

Antoine DE BORMAN, Directeur général de perspective.brussels - Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

Les résultats présentés ici le sont à titre d'information. Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source

© 2023 perspective.brussels

D/2019/14.054/1

“Stephenson-Koningin” Stadsvernieuwingscontract (SVC 8)

“Wanneer domeinen kruisen”

Diagnose

MAART 2024



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING

- | | | |
|------|--|----|
| 1.1. | SVC 8 "Stephenson - Koningin" | 9 |
| 1.2. | Een multidisciplinair team om de doelstellingen van SVC 8 te halen | 11 |

2. EEN GRONDGEBIED MET EEN DUBBELE IDENTITEIT : EEN GEWESTELIJKE ENCLAVE OP LOKALE EN NATIONALE SCHAAL

- | | | |
|------|--|----|
| 2.1. | De vele nationale, gewestelijke en plaatselijke dynamieken die door de SVC 8 lopen | 15 |
| 2.2. | De zes vingertoppen | 21 |

3. DE KRITISCHE KAARTEN VAN DE PERIMETER

- | | | |
|------|---|----|
| 3.1. | Samenvatting van de transversale aandachtspunten van de prediagnose | 42 |
| 3.2. | Ontoegankelijke en toegankelijke open ruimten | 45 |
| 3.3. | Plantaardige en minerale oppervlakken van de open ruimten | 47 |
| 3.4. | Openbare percelen met privébezetting | 49 |
| 3.5. | Economische voorzieningen | 51 |
| 3.6. | Bebouwde omgeving en voorzieningen | 53 |
| 3.7. | Mobiliteitsnetwerk | 55 |
| 3.8. | Hydrografisch netwerk | 57 |

4. HET WERK MET DE ACTOREN VAN DE PERIMETER

- | | | |
|------|--|----|
| 4.1. | De werkmethode met de actoren van de perimeter van het SVC 8 | 60 |
| 4.2. | Overlegtafel met gemeentediensten en verenigingen, gemeente Schaarbeek | 62 |
| 4.3. | Overlegtafel met gemeentediensten en verenigingen, stad Brussel | 64 |
| 4.4. | Overlegtafel met gewestelijke private actoren | 66 |

5. CONCLUSIE

- | | | |
|------|--|----|
| 5.1. | Er liggen veel dingen op tafel: project nul | 73 |
| 5.2. | Zeven gebieden met zes transdomeinen | 78 |
| 5.3. | Prioritaire aandachtspunten van de perimeter van het SVC 8 | 80 |
| 5.4. | Aanpassing van de perimeter | 84 |



01.

INLEIDING



SERO.



LESGENS
FRINS

DOOM

SERO

BESOR



SVC 8 «Stephenson - Koningin»

Een stadsvernieuwingscontract (SVC) is een operationeel gewestelijk planningsprogramma dat middelen, energie en projecten concentreert binnen een gebied dat meerdere gemeenten aangaat, terwijl een duurzaam wijkcontract (DWC) zich op één gemeente richt. Een stadsvernieuwingscontract heeft als algemeen doel om de banden tussen de verschillende wijken - en gemeenten - van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) te versterken en vast te leggen. Om dit hoofddoel te bereiken is een SVC gebaseerd op een programma dat een reeks operaties en acties definieert die gericht zijn op:

- in eerste instantie projecten voor de creatie/herontwikkeling van openbare ruimten of van het stedelijk netwerk;
- vastgoedprojecten voor huisvesting gelijkgesteld met sociale of geconventioneerde huisvesting met bijbehorende buurtinfrastructuur;
- projecten die de milieukwaliteit van de perimeter willen verbeteren;
- projecten om de economische herwaardering van de perimeter te bevorderen.

De SVC-tool wordt aangestuurd door het Gewest met een samenwerking tussen Perspective (belast met de strategische en programmatische aspecten) en urban.brussels (belast met de operationele aspecten). Tot slot wordt de ontwikkeling van een SVC wordt begeleid door een studie bureau met het oog op het opstellen van de diagnose en het vaststellen van het investeringsprogramma voor de betrokken perimeter.

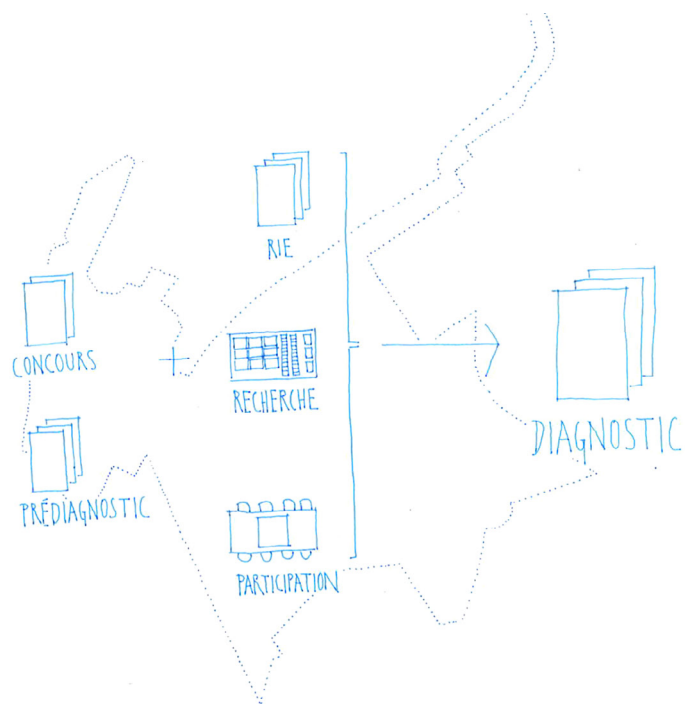
Tot nu toe heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering al drie reeksen SVC's gelanceerd. De eerste in 2017, de tweede in 2020. De derde reeks begon eind 2022 met de SVC 8 'Stephenson - Koningin'. Net als de andere SVC's richt het programma zich op een perimeter over meerdere gemeenten die de stad Brussel en de gemeente Schaarbeek omvat. De perimeter van het SVC 8 «Stephenson - Koningin» heeft een oppervlakte van 150 ha en omvat de volgende statistische wijken: Oud Laken Oost, Noordwijk, Brabantwijk, Colignon, Industrie Noord en Koninklijk Domein van Laken.

Het SVC 8 beoogt een denkoefening te houden over de woon- en gemengde wijken ten westen van het Koninklijk Domein en ten oosten van de spoorweg, met betrekking tot de grote weg- en spoorweginfrastructuren en de industriegebieden, die vorm geven aan het onderzoeksgebied. De nadruk ligt vooral op het stedelijk netwerk en het creëren van faciliteiten om de economische en ecologische transitie van het Gewest te bevorderen.

Zoals alle SVC's is het SVC 8 verdeeld in twee fasen: de diagnose en het programma. In de eerste fase, de diagnose, wordt de perimeter geanalyseerd en de aandachtspunten, doelstellingen en belangrijkste prioriteiten geïdentificeerd. De tweede fase, het programma, definieert de projecten, de budgetten en de spelers die betrokken zijn bij de uitvoering van de projecten binnen de perimeter. Dit rapport is het slotdocument van de eerste fase: de diagnose.



→ Statistische wijk en perimeter van het SVC 8. Zwarte lijn: Statistische wijken. Zwarte stippellijn: Perimeter SVC 8. Grijs stippellijn: Gemeentegrens (links: Stad Brussel; rechts: Gemeente Schaarbeek)



→ Ontwikkeling van de door het studie bureau beoogde diagnose

Een multidisciplinair team om de doelstellingen van SVC 8 te halen

Voor de ontwikkeling van de missie van het SVC 8 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een multidisciplinair team aangesteld. Dat team bestaat uit Studio Tuin en Wereld, LATITUDE Platform, Kaderstudio, in samenwerking met ABO en LOOP Studio. Het ontwerp wordt collectief ontwikkeld, met als doel samen te werken met de actoren van het SVC 8 en alle belanghebbenden in een geëngageerde en kritische werkdynamiek.

Het team is multidisciplinair en dekt aspecten van architectuur, planning, stedenbouw, milieutechniek en grafisch ontwerp. Zij werken allemaal samen om het project in de diepte te ontwikkelen en over het SVC 8 te communiceren.

→ STUDIO TUIN EN WERELD (STTUW) is een architectuur-, ontwerp- en onderzoeksbureau dat het hele team van het SVC 8 coördineert. Voor STTUW is de opbouw van het ontwerpproces cruciaal: alle spelers die bij het project betrokken zijn, nemen er deel aan open discussies.

→ LATITUDE Platform werkt aan de relatie tussen stedelijke transformaties en milieudynamiek en aan lokale en gewestelijke planningsprocessen door middel van een participatief proces. LATITUDE heeft een grondige kennis ontwikkeld van milieukwesties op het Brusselse grondgebied.

→ KADERSTUDIO is een architectuur- en stedenbouwbureau dat zich bezighoudt met de overgang naar de circulaire economie in de bouw, als vector voor duurzaamheid, winstgevendheid en voorbeeldigheid. Ze bestuderen inspirerende en innovatieve voorstellen op het vlak van stedelijke en sociale integratie, herbestemming van het grondgebied en functionele schaalbaarheid.

→ ABO heeft een team van deskundigen met een breed scala aan vaardigheden, waardoor het een breed spectrum aan opdrachten op verschillende milieugebieden kan uitvoeren, waaronder milieubeoordelingen, inventarissen van fauna en flora, diagnostiek en ruimtelijke ordening.

→ LOOP STUDIO brengt verschillende figuren op het gebied van grafiek, ontwerp, illustratie en webdesign samen. LOOP wil een creatieve ruimte zijn die knowhow, technieken en kennis combineert. LOOP heeft ook een ruime ervaring met het communiceren via participatieve initiatieven.

met dat van hen, en de diagnose is erop gericht de kwesties en de mogelijkheden die de prediagnose al aan het licht heeft gebracht, verder uit te diepen. Hiervoor hebben we een methodologie ontwikkeld die in elke fase van het ontwerp openstaat voor discussie met de gemeentelijke en gewestelijke actoren.

Daarna wordt het werk experimenteel aangepakt, waarbij aspecten van de verschillende disciplines van het team en de plaatselijke kennis worden gecombineerd. Het is namelijk belangrijk om voortdurend een «research by design»-aanpak te gebruiken die experimenteert met de ontdekkingen die we doen op basis van de participatie en die we vertalen op basis van samenwerkingen en discussies met de actoren van de perimeter van het SVC 8. Tegelijkertijd testen en evalueren we de resultaten door middel van het milieueffectrapport (MER). Dit rapport is een technisch document dat de huidige en bestaande milieurisico's binnen de perimeter beoordeelt. In de tweede fase van het SVC die gewijd is aan de programmering, zal het MER ook, en nog meer in detail, de impact van de projectuitvoering beoordelen.

Daarom bundelen we in dit rapport ons werk aan de eerste fase van het SVC 8. De diagnose is het resultaat van een onderzoek binnen de perimeter. Aan de hand van tekeningen en afbeeldingen worden de aandachtspunten en mogelijkheden op verschillende schaalniveaus beschreven. Het rapport is onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. de beschrijving van gewestelijke en lokale identiteiten, met behulp van gewestelijke kaarten en conceptuele tekeningen op de werkelijke schaal van lokale praktijken;
2. de gedetailleerde analyse van de perimeter van het SVC 8 met behulp van een reeks kritische kaarten op de schaal van de perimeter;
3. de presentatie van het participatieve werk en de resultaten ervan;
4. de formulering van conclusies en ideeën op basis waarvan de volgende fase van het programma zal worden gestructureerd.

Allereerst is het belangrijk om te zeggen dat ons diagnostisch werk is gebaseerd op een eerste grondige analyse die al is uitgevoerd door Perspective. Het departement Territoriale Kennis van Perspective heeft een «prediagnose» uitgevoerd. Het werk is daarom nauw verbonden

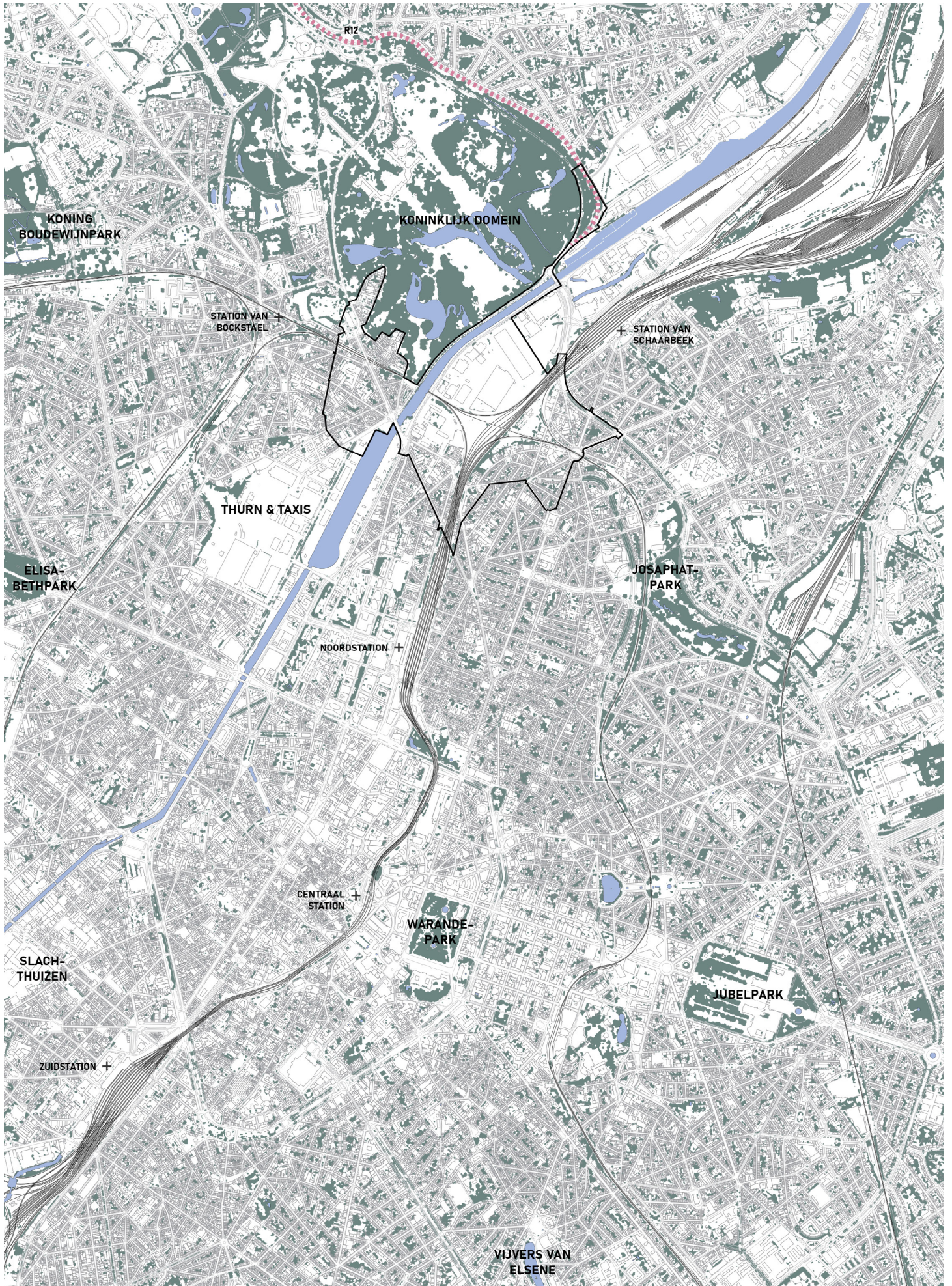


MILLON FONDEE EN 1840

L'UNION FAIT LA FORCE

02.

**EEN GRONDGEBIED MET EEN
DUBBELE IDENTITEIT:
EEN GEWESTELIJKE ENCLAVE
OP LOKALE EN NATIONALE
SCHAAL**



De vele nationale, gewestelijke en lokale dynamieken die door het SVC 8 lopen

De perimeter van het stadsvernieuwingscontract "Stephenson-Koningin" is complex en combineert kenmerken die specifiek zijn voor de nationale, gewestelijke en lokale dynamieken. Gewestelijke en lokale wegen worden verlengd door nationale wegen, lokale economische activiteiten onderhouden economische uitwisselingen met naburige nationale logistieke platformen en op de taluds van de nationale spoorweginfrastructuur liggen gemeenschappelijke moestuinen. Hoewel deze twee identiteiten ver uit elkaar lijken te liggen, overlappen ze elkaar en definiëren ze nieuwe relationele paradigma's. Met andere woorden, op het grondgebied zijn sociale, economische, ecologische en infrastructurele dynamieken te vinden waar lokale, gewestelijke en nationale logica's door elkaar lopen. Deze dubbele complexiteit die inherent is aan de perimeter van het SVC 8 kan vanuit verschillende invalshoeken worden onderzocht.

Gemeenten en gewestelijke actoren

Op gemeentelijk niveau ligt de perimeter tussen twee van de grootste en dichtstbevolkte gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: de stad Brussel en de gemeente Schaarbeek. Hoewel ze een verschillende geografische oppervlakte hebben, beslaan de twee gemeenten samen 25% van de oppervlakte van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en hebben ze een complexe sociaaleconomische en ecologische structuur. Op lokaal niveau omvat de perimeter vijf wijken: Oud Laken Oost, Noordwijk, Brabantwijk, Colignonwijk en Industrie Noord.

Deze vormen het hart van het lokale leven en huisvesten de meerderheid van de bevolking van het SVC 8, evenals lokale economische functies. Tussen deze wijken ligt het Ondernemingsgebied in een Stedelijke Omgeving (OGSO), Werkhuizenkaai, waarin Mabru ligt. Het OGSO is de thuisbasis van logistieke en commerciële programma's en activiteiten, zoals het Europees Centrum voor Groenten en Fruit (ECFG) en het winkelcentrum Docks. Het Kanaal Brussel-Schelde grenst aan één kant van het OGSO en wordt beheerd door de Haven van Brussel. Economische activiteiten zoals Mabru en het ECFG zijn van gewestelijk en nationaal belang. Hoewel het OGSO zich in de stad Brussel en in de onmiddellijke nabijheid van de gemeente Schaarbeek bevindt, draait het in deze perimeter om bovenlokale actoren, of het nu gaat om gewestelijke instellingen en/of Europese en nationale economische activiteiten.

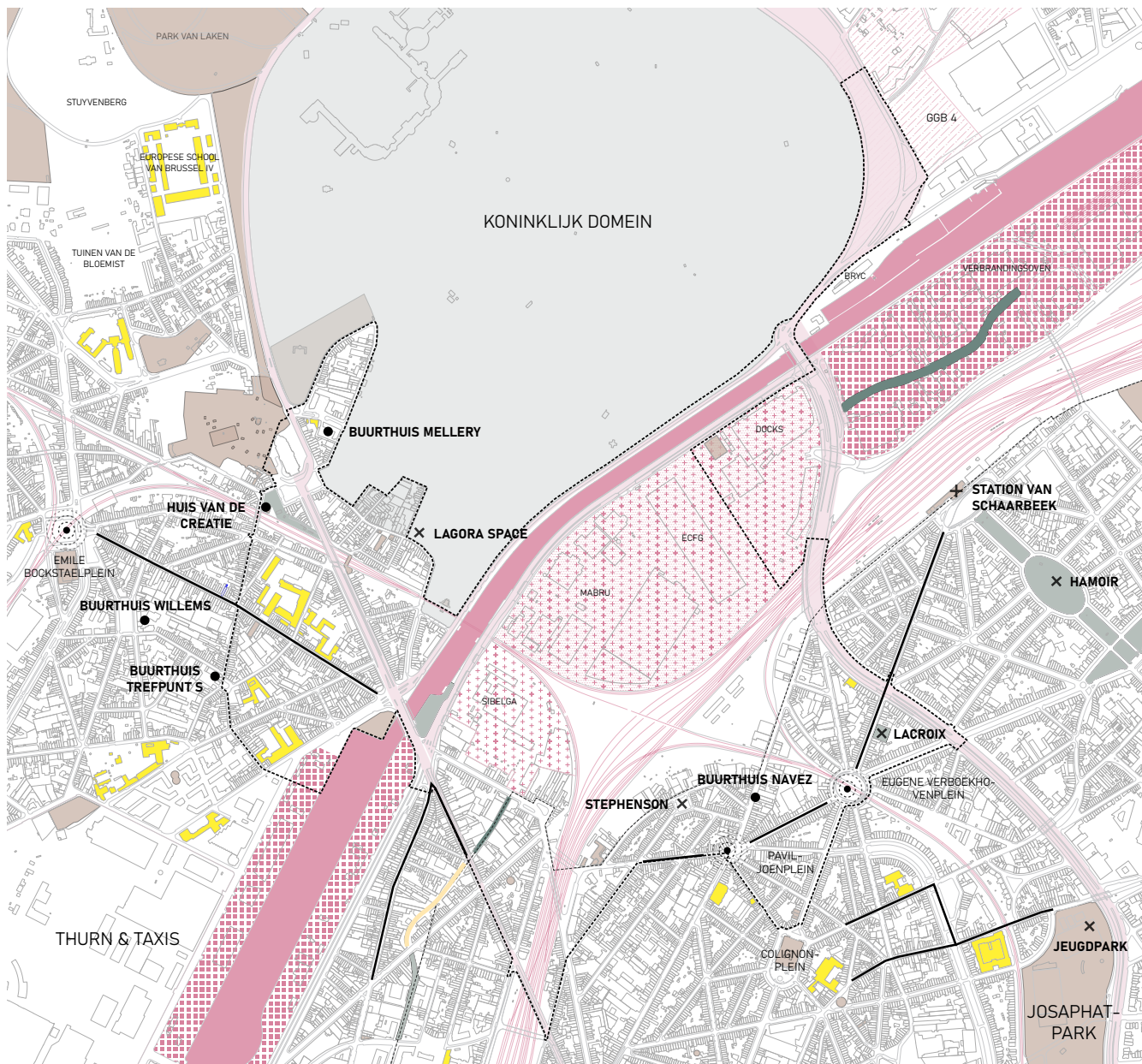
Nationale transportinfrastructuur in alle wijken

Als we de stedelijke morfologie nader bekijken, is het duidelijk dat de verstedelijking van dit gebied tot uiting komt door de ontwikkeling van gewestelijke en nationale transportinfrastructuren. Wat de perimeter van het SVC 8 zo bijzonder maakt, is de aanwezigheid van drie belangrijke transportinfrastructuren: de hoofdwegen die naar de stad leiden, de spoorweg en het kanaal.



→ Gewestelijke assen. Lichtgrijze lijn: Wegen. Grijs lijn: Vijfhoek. Zwarte lijn: Grens van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Grijs gearceerd: Eerste kroon

Deze ontwikkeling is vooral te danken aan de geografische ligging van de perimeter, in het noorden van het Gewest en dicht bij de Vlaamse grens. De nationale weg R21, die langs de noordelijke rand van de perimeter van het SVC 8 loopt, biedt directe toegang tot de A12 in de richting naar Antwerpen en zo naar Nederland. De R21 verbindt de Brusselse binnensteden met de snelweg, aangezien het een van de belangrijkste gewestelijke verkeersaders is. Terwijl deze nationale weg voornamelijk van west naar oost loopt, lopen de spoorlijn en het kanaal van noord naar zuid. Beide doorkruisen het lager gelegen deel van het gebied en scheiden de twee gemeenten. De spoorweg heeft ook een lokale spoorlijn die van west naar oost loopt die door beide wijken rijdt. Op het grondgebied van Laken ligt het station Bockstael, het dichtstbijzijnde station in de Colignonwijk is het station van Schaarbeek. Het Noordstation ligt ook dicht bij de Masui- en Colignonwijken. De belangrijkste spoorweginfrastructuur, die van noord naar zuid loopt, vormt de grens van de Colignonwijk met



ELEMENTEN VAN GEWESTELIJK BELANG

- Kanaal
- Toegang autosnelweg
- Zenne
- Monument: natuurlijk en architecturaal
- Gebied van gewestelijk belang (GGB)
- Gebied voor vervoer- en havenactiviteiten
- Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO)
- Koninklijk Domein
- Spoorweg
- Station
- Perimeter SVC 8
- Gemeentegrens

ELEMENTEN VAN LOKAAL BELANG

- Groene ruimtes: lokaal park
- School
- Economisch knooppunt
- Economische as
- X Speelplein
- Buurthuis

100m N

Bron: Prediagnose SVC 8, perspective.brussels (2022) & Netwerk en verkeer, Brussel Mobiliteit & Monumenten en Landschappen, Brussel Stedenbouw en Erfgoed (2023)

taluds die niet toegankelijk zijn. De spoorwegen nemen hier een grote vierhoek in die zich uitstrekt tot het station van Schaarbeek in het noorden, het kanaal in het westen, het Noordstation in het zuiden en het Verboekhovenplein in het oosten. Zoals eerder al vermeld, doorkruist het kanaal de perimeter: dat benadrukt nog extra de scheiding tussen de wijken Oud Laken en Colignon. Deze infrastructuur is van groot belang voor een transportdienst van hoge kwaliteit die het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verbindt met de Schelde naar de haven van Antwerpen. Hoewel de aanwezigheid van deze infrastructuur de scheiding tussen de wijken accentueert, zijn er manieren om van de ene wijk naar de andere te komen binnen de perimeter. Twee bruggen over het kanaal (De Troozbrug in het zuiden, Van Praetbrug in het noorden) en drie tunnels onder het spoor (Paviljoen-, Paleis- en Thomastunnel) zorgen voor de verbinding tussen de wijken. Als gevolg hiervan gaat het meeste lokale verkeer, te voet, op de fiets, met de auto of met het openbaar vervoer, van de ene wijk naar de andere via bruggen en tunnels, die essentiële kruisingen zijn voor alle verkeersstromen

Een lokale verstoring van gewestelijke en nationale ecologische corridors

De perimeter van het SVC 8 is een zeer dicht verstedelijkt gebied met weinig toegankelijke vegetatiezones, waardoor de natuurlijke habitat sterk gefragmenteerd is. In het gebied zijn er tal van mogelijkheden die voor grotere ecologische stromen en biodiversiteit kunnen zorgen. Binnen en nabij de perimeter bevinden zich gebieden met hoge en middelhoge biologische waarde (zoals ook bepaald door het Gewestelijk Bestemmingsplan en de Biologische Waarderingskaart van Leefmilieu Brussel). De perimeter van het SVC 8 ligt vlakbij ecologische infrastructuur die een grote impact hebben op de biodiversiteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: het Koninklijk Domein en het kanaal. Het Koninklijk Domein is het grootste gebied met hoge biologische waarde in het noorden van het Gewest. Het Domein ligt dicht bij de landbouwgebieden van Vlaanderen en ligt in het verlengde ervan. Het wordt beschouwd als bijzonder belangrijk voor het ecologische leven in het Gewest, omdat het een doorgangspunt is voor de vogeltrek. Naast het Koninklijk Domein heeft het kanaal een enorm potentieel om een van de belangrijkste ecologische infrastructuur te worden die dwars door het Gewest loopt en ecologische continuïteit in de richting zuid-noord garandeert.

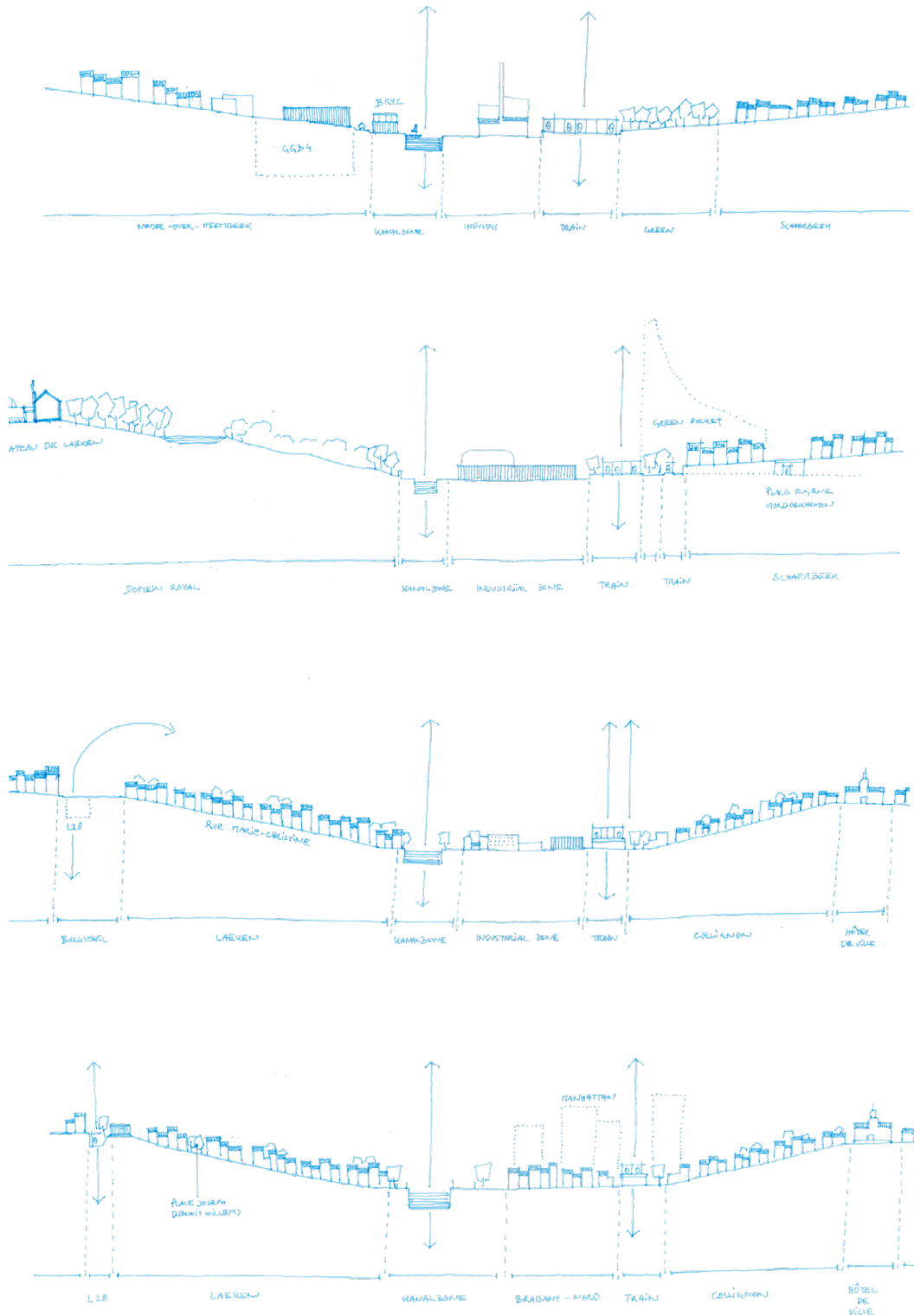
Als we verder kijken, zien we dat de perimeter van het SVC 8 tussen grote groene gewestelijke percelen ligt die een hoog ecologisch potentieel hebben. In het oosten dringen de

landbouwgewassen van het Vlaamse Gewest door in het Brusselse Gewest, van de NAVO-wijk tot de begraafplaatsen van Evere, Schaarbeek en Brussel-Stad. Deze vegetale structuur is vrij goed verbonden met het braakliggende Josaphat en het Josaphatpark, dankzij de lage dichtheid van de wijken. Aan het westelijke uiteinde van het Josaphatpark, in de buurt van het gemeentelijk stadion van Schaarbeek, waar de Colignonwijk begint, komt er vrij abrupt een einde aan de vegetatie. Tussen het Josaphatpark en het Koninklijk Domein, dat verbonden is met de Vlaamse landbouwgebieden in het noordwesten van het Brussels Gewest, en binnen de Colignonwijk biedt de vierhoek gevormd door de spoorlijn en bepaalde huizenblokken mogelijkheden voor beplanting.



→ Vergroende ruimten. Groene lijn: Ecologische corridor Vijfhoek. Witte lijn: Grens van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zwarte stippellijn: Perimeter SVC 8. Zwart gearceerd: Gebied met biologische waarde. Blauw gearceerd: Kanaal.

In de Lakenwijk zien we dan weer een hoge dichtheid van gebouwen en een gebrek aan vegetatie op gewestelijke schaal. De hoge dichtheid van de wijk Oud Laken Oost maakt het moeilijk om de ecologische continuïteit te behouden tussen het Vergotiedok langs het kanaal, het park van Thurn & Taxis en de nieuwe uitbreiding ervan langs de spoorlijn (park L28), het Koninklijk Domein en de Molenbeekvallei met zijn stelsel van parken langs de spoorlijn 50 in de richting van Gent.

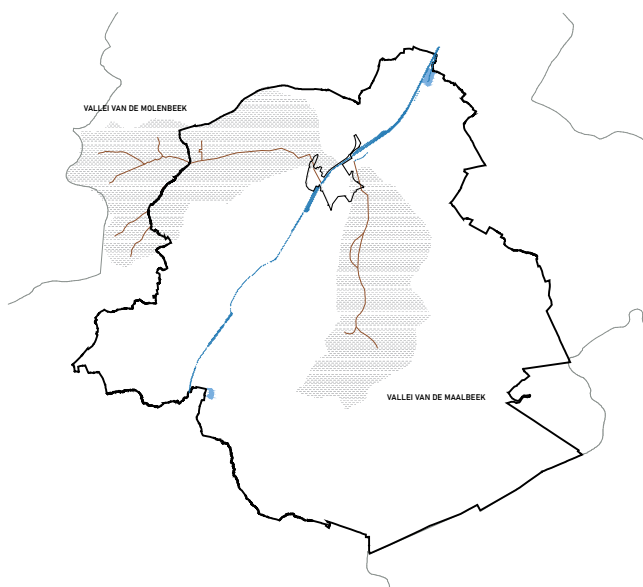


→ Stadsdoorsneden die de spelers op de site identificeren

Spanningen tussen de lokale (residentiële) valleien en de gewestelijke (commerciële en industriële) vallei

Historisch gezien is de stedelijke ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bijzonder nauw verbonden met het oppervlaktewater. Brussel heeft zich immers ontwikkeld langs de Zenne en de bijrivieren ervan. De perimeter van het SVC 8 ligt op de kruising van twee rivieren - de Maalbeek aan de kant van Schaarbeek en de Molenbeek aan de kant van de stad Brussel - met de belangrijkste rivier van Brussel, de Zenne. In topografische termen betekent dit dat de perimeter van het SVC 8 twee valleien omvat (de vallei van de Maalbeek in het oosten en de vallei van de Molenbeek in het westen) die uitmonden in de hoofdvallei van de Zenne. De wijken Colignon en Oud Laken Oost, beide met een residentiële weefsel, liggen op de hellingen, terwijl de Masuiwijk en het OGSO Werkhuizenkaai op de vlakte van de Zenne liggen. Historisch gezien ontwikkelden zich woonwijken langs de droge ruimten van de hellingen. De twee wijken Colignon en Oud Laken Oost zijn voornamelijk residentiële, versterkt door lokale economische activiteiten langs de belangrijkste lokale wegen (bijvoorbeeld de Maria-Christinastraat in Laken) en rond pleinen (zoals het Paviljoenplein in de Colignonwijk).

In de Zennevallei werden in dit noordelijke deel van het gewest daarentegen meer commerciële en economische activiteiten van gewestelijk en nationaal belang ontwikkeld. Deze ontwikkeling werd nog versterkt door de aanleg van belangrijke transportinfrastructuur om goederen gemakkelijk toegang te geven tot het Brusselse Gewest. De nattere gronden van de vroegere moerassige gebieden van de Zenne waren immers niet geschikt voor de ontwikkeling van woonwijken. Vandaag zijn de drie historische rivieren allemaal gekanaliseerd en naar grote rioleringscollectoren geleid. De twee zijrivieren van de Zenne zijn gekanaliseerd in collectoren die zowel rioolwater als regenwater opvangen, terwijl de Zenne is gekanaliseerd om alleen oppervlaktewater en gedeeltelijk regenwater op te vangen. Een grote rioleringscollector, bekend als de "collector op rechteroever", loopt parallel aan de Zenne en verzamelt zowel afvalwater als regenwater van de zijrivieren. De Maalbeek en de Molenbeek zijn verbonden met de waterzuiveringsinstallatie Noord, ter hoogte van de Budabrug, door de rioleringscollector "collector op rechteroever".



→ Situatie van de vallei. Bruine lijn: Rivieren Molenbeek en Maalbeek. Zwarte lijn: Grens van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zwarte stippellijn: Perimeter SVC 8. Grijs gearceerd: Valleien van de Molenbeek en de Maalbeek. Blauw gearceerd: Kanaal. Blauwe rechthoek: Grote collectoren



De zeven gebieden en de infrastructuur die ze doorkruisen

--- Perimeter SVC 8

100m

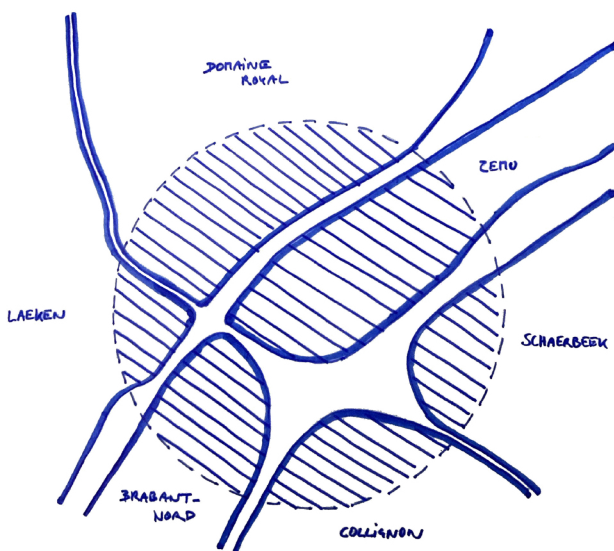
N

De zeven vingertoppen

De complexiteit van de perimeter van het SVC 8 komt op verschillende manieren tot uiting door de vele identiteiten van de wijken waaruit de perimeter bestaat. Het is immers mogelijk om dynamieken te identificeren die gemeenschappelijk zijn voor de hele perimeter en andere die meer specifiek zijn voor elke wijk. In die zin stellen we een lezing van de perimeter voor die zeven verschillende gebieden identificeert. Deze zeven gebieden hebben verschillende moeilijkheden, kansen en gebruiken. De zeven gebieden worden van elkaar gescheiden door de aanwezigheid van gewestelijke en nationale transportinfrastructuren. Met de klok mee gaat het om de volgende gebieden:

1. het Koninklijk Domein
2. het OGSO Werkhuisenkaai
3. de wijk ten zuiden van het station van Schaarbeek
4. de Colignonwijk
5. de Masuiwijk
6. de wijk Oud Laken Oost (ook bekend als de Maria-Christinawijk)
7. de Mellerywijk

In onze visie van de perimeter stellen we voor om ze te lezen door middel van een metafoor, die van «zeven vingertoppen», die allemaal verschillend zijn en elkaar niet raken.



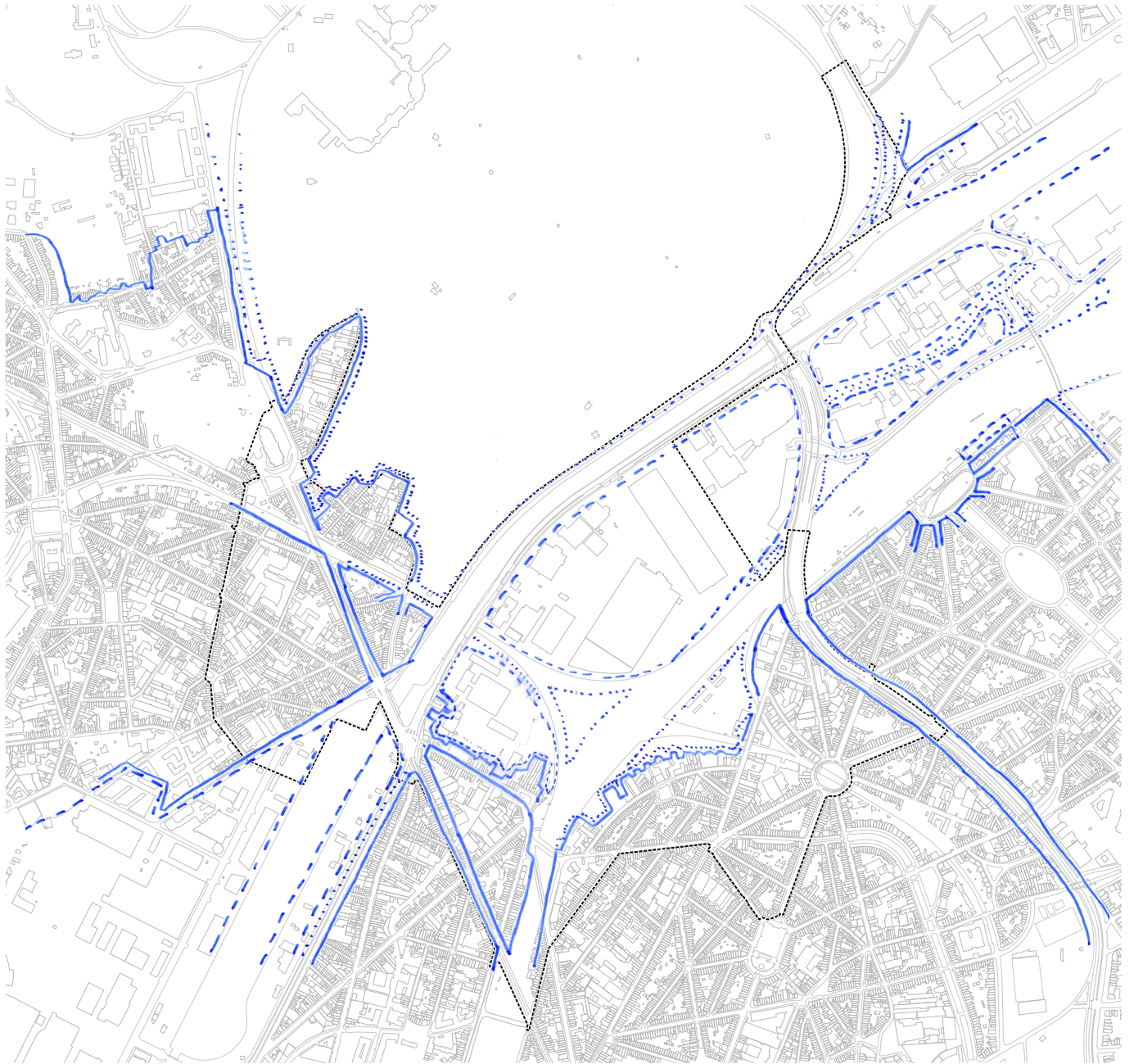
→ De zes vingertoppen

De vingertop "Laken" is verdeeld in 2 gebieden: de wijk Oud Laken (ook bekend als de Maria-Christinawijk) en de Mellerywijk

Zoals gezegd worden de zeven gebieden van elkaar gescheiden door twee transportinfrastructuren: het kanaal en de spoorweg. Deze twee infrastructuren fungeren als grenzen die op sommige plaatsen onmogelijk te omzeilen zijn. Om precies te zijn fungeert de spoorweg als een enorme rand die de zeven vingertoppen raakt. Het beeld van de vingertoppen drukt ook het idee uit dat elke vinger de andere probeert aan te raken zonder daarin te slagen. Deze metafoor komt dicht in de buurt van de hoofddoelstelling van een SVC, namelijk delen van het Gewest die in zekere zin ver van elkaar verwijderd zijn, opnieuw met elkaar verbinden. Op deze manier helpt de metafoor om de soorten randen tussen de vingers te identificeren, evenals de verschillende zenuwstelsels die de zeven gebieden tot leven brengen.

Omstandigheden van de randen

Als we rekening houden met de specifieke kenmerken van vingertoppen, onderzoeken we de verschillende omstandigheden voor elk van hen. Tijdens een eerste cartografie van de perimeter identificeerden we verschillende soorten randen die tot uiting komen in de infrastructuur (spoorwegen, wegen, kanaal). De zeven gebieden worden gescheiden door infrastructuur, maar dezelfde rand kan verschillende vormen aannemen. De rand kan ook worden gebruikt voor een breed scala aan functies, waaronder wonen, industriële/commerciële activiteiten en groene ruimten. Daarom brengen deze vele "confrontaties", of zelfs botsingen, verschillende omstandigheden van de randen met zich. De grens is dus niet altijd homogeen qua functie. Het is mogelijk dat een bepaald type grens wordt geconfronteerd met een ander type: de woongrenzen aan de noordkant van de wijk Oud Laken kijken uit op de muur van het Koninklijk Domein, die de vegetatie erachter afschermt, langs de Navezstraat kijken de woongebouwen uit op de ontoegankelijke begroeide vierhoek van de spoorlijn, het hele gebied van het OGSO Werkhuisenkaai wordt omringd door de vegetatie van de spoorlijn en het Koninklijk Domein. De grenzen verschijnen als verticale blokken. De verbindingen en de toegankelijkheid daarvan worden beperkt door muren, hekwerken die het perceel afbakenen, een spoortalud of een ondergrondse autotunnel. Tegelijkertijd genereren deze verticale blokken interacties in de vorm van ecologische verbindingen tussen privétuinen en de begroeiing langs de spoorlijn, of kan een talud onderdak bieden aan een moestuin voor burgers en een kleine openbare ruimte die hoger ligt dan de straat.



Omstandigheden van de randen

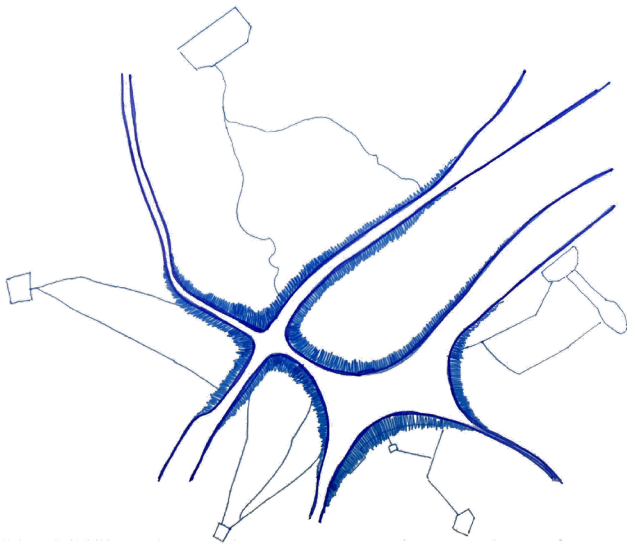
- Residentieel
- - - Industrieel
- Vergroende ruimte
- [- - -] Perimeter SVC 8

100m

N

De zenuwstelsels

De metafoor van de vingertoppen ondersteunt ook het idee dat de zeven gebieden leven en specifieke identiteiten hebben. Vanuit dit oogpunt zijn de vingertoppen verbonden met een zenuwstelsel en vormen ze daarom het uiteinde van de vinger zelf. In onze lezing van de perimeter vertegenwoordigt het zenuwstelsel de complexiteit van de openbare en privéruimten, de menselijke en niet-menselijke spelers en de praktijken die de zeven gebieden tot leven brengen. De zenuwstelsels ondersteunen het leven van de zeven gebieden, elk met zijn eigen kenmerken en identiteit.



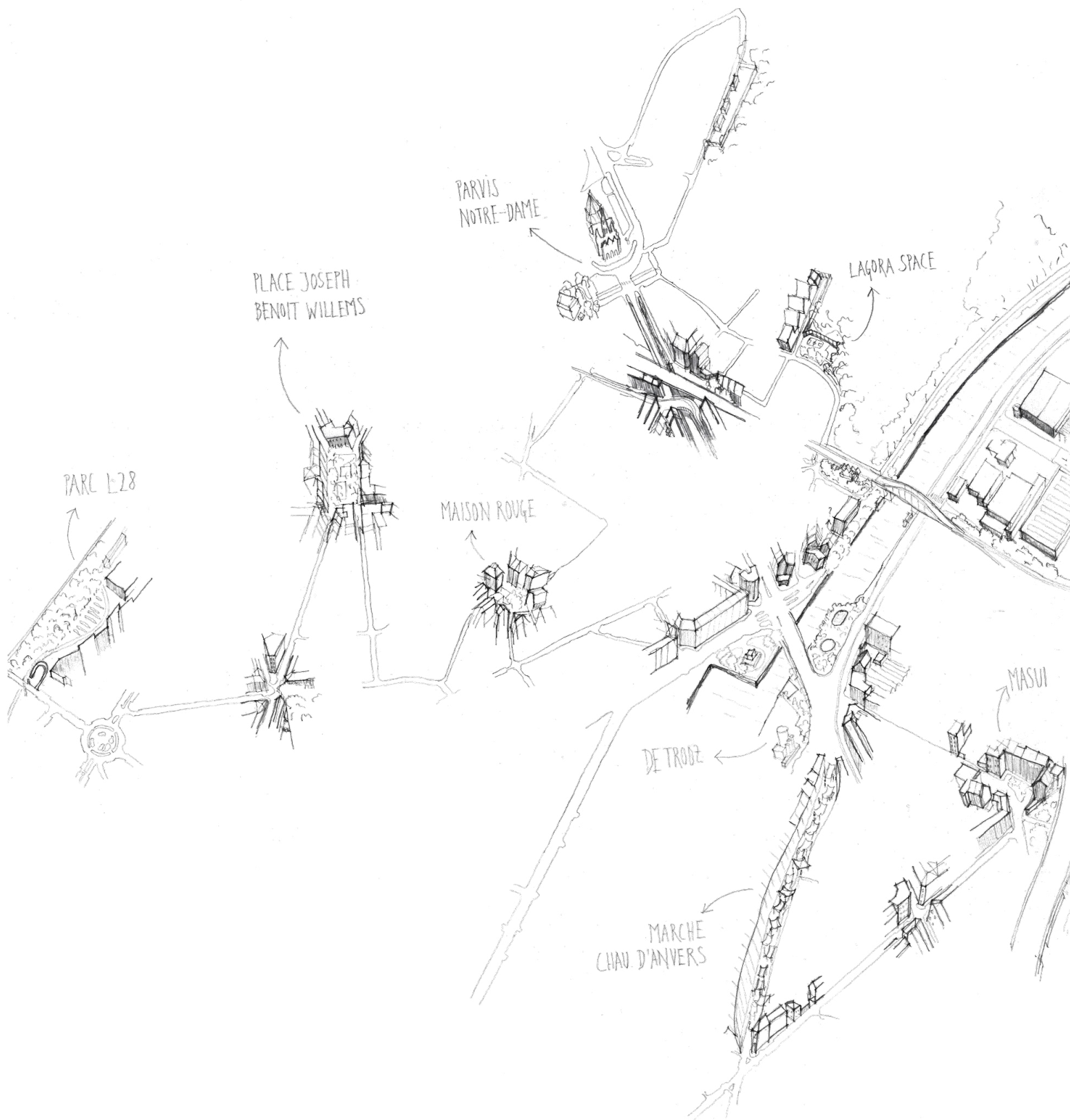
→ De randen.

Elk van deze systemen garandeert een ander niveau van toegankelijkheid tot het hele grondgebied. In sommige gevallen is het mogelijk om een onderbreking te vinden waar mensen niet bij kunnen. In andere gevallen daarentegen volgt het zenuwstelsel de economische as van het gebied en wordt het dus volledig toegankelijk gemaakt. Op dezelfde manier begint het zenuwstelsel van het Koninklijk Domein bij de koninklijke residentie en volgt het de paden door het park naar de muur die het domein afbakent. Binnen het OGSO Werkhuisenkaai wordt het zenuwstelsel vertegenwoordigd door de complexiteit van ontoegankelijke minerale opslagruimten en parkeerterreinen. Het zenuwstelsel van het gebied van het station van Schaarbeek verbindt het station en het Hamoirpark met het nieuwe BridgeCity-project langs de Navezstraat. Het zenuwstelsel van Colignon strekt zich uit van het Colignonplein, via het economische centrum van het Paviljoenplein, tot het Stephensonplein, waarrond veel verenigingen en vzw's zijn gevestigd. Het systeem van de Masuiwijk loopt van het Gaucheretplein naar de site van Sibelga, via het

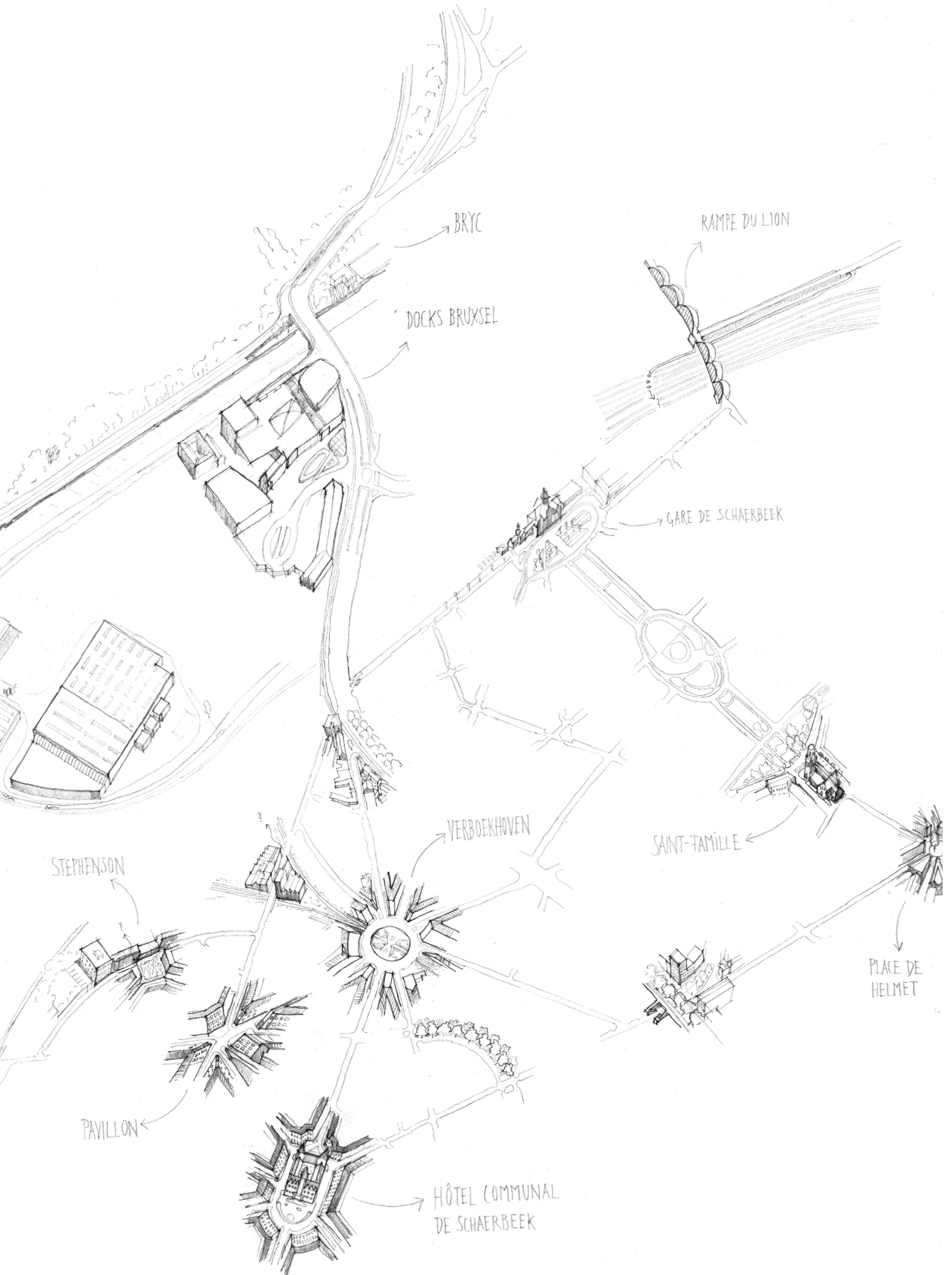
netwerk van wegen en huizenblokken met talrijke economische activiteiten. Het zenuwstelsel van de wijk Oud Laken strekt zich uit naar het kanaal door de wijk via de economische as van de Maria-Christinastraat en de nabijgelegen wegen. Tot slot is het zenuwstelsel van Mellery gebaseerd op de geplaveide straten van de wijk en het Onze-Lieve-Vrouwvoorplein en de kerk, een historisch monument van het Brussels Gewest.

Lokale praktijken opsporen: tekenen op lokale schaal

Om een beter inzicht te krijgen in de zeven gebieden hebben we een methode toegepast die erin bestond om de lokale praktijken uit te tekenen. Hiervoor richtten we ons op het observeren van de lokale omgeving en de gebruikers van de stadsruimte. Een tekening is een hulpmiddel van onschatbare waarde, want hierdoor kunnen we precieze details identificeren en vastleggen die niet altijd met een foto of een geschreven tekst kunnen worden geregistreerd. We kunnen de praktijken, interacties en stromen van gebruikers in de openbare ruimte identificeren. Door te wandelen, te stoppen, te tekenen, te rusten en te praten, geeft deze methode ons een direct beeld van de ruimten van de perimeter van het SVC 8. Op deze manier kunnen we de buurten binnendringen en het rijke sociaal-ruimtelijke netwerk van de perimeter ontrafelen. Deze manier van kijken naar de site maakt deel uit van de cartografie en het begrip van de hele perimeter. Tot slot beschrijven we hieronder elk van de gebieden aan de hand van tekeningen op lokale schaal en statistische gegevens uit de Wijkmonitoring. Op deze manier hopen we ons begrip van de zes gebieden aan te vullen door een overzicht te geven van de verschillende identiteiten die deel uitmaken van de perimeter van het SVC 8.



→ De lokale praktijken weergeven in een tekening: Axonometrie van het parcours



BRYC

RAMPE DU LION

DOCKS BRUXSEL

GARE DE SCHAERBEEK

VERDEKHOVEN

SAINT-FAMILLE

STEPHENSON

PLACE DE
HELMET

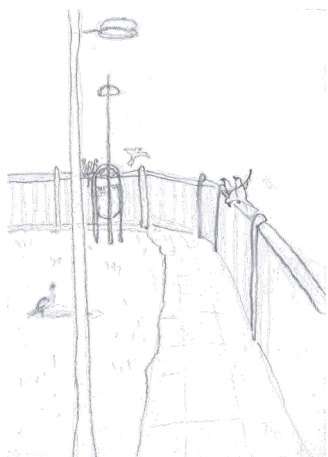
PAVILLON

HÔTEL COMMUNAL
DE SCHAERBEEK



1. Het Koninklijk Domein

Het Koninklijk Domein is een bijzonder gebied in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het is een uitgestrekt gebied dat ontoegankelijk is voor het grote publiek en waar de Belgische koninklijke familie woont. Hoewel dit uitgestrekte domein voor het grootste deel van de burgers ontoegankelijk is, is het een geliefkoosde plek voor de fauna.



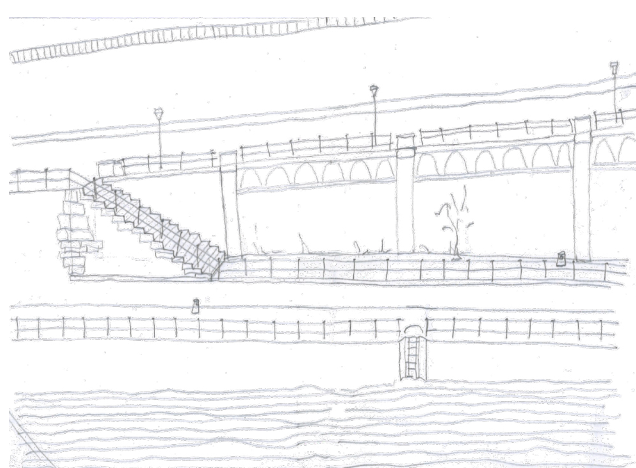
Afbeelding 1

Er kunnen immers veel vogels worden waargenomen die landen langs het kanaal en vlak bij de muur (afbeelding 01). Vogels en andere dieren kunnen de muur oversteken en vegetatie vinden waar ze kunnen schuilen en zich voeden. Het Koninklijk Domein wordt beschouwd als een belangrijk doorgangspunt in het gewestelijke ecologische systeem. De gegevens over de biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor zijn zeer hoog in vergelijking met het gewestelijke gemiddelde. Deze statistische sector heeft een factor van 0,7, terwijl het gewestelijke gemiddelde 0,4 is (2020). Tegelijkertijd is het begroeiingspercentage 86%, wat hoger is dan het gewestelijke cijfer van 52% (2020). Vanuit het oogpunt van biodiversiteit fungeert de muur van het Koninklijk Domein ook als barrière tegen het lawaai van de wegen die langs het kanaal lopen.



Afbeelding 2

De Vilvoordsesteenweg kent een druk verkeer van auto's en vrachtwagens die van en uit het stadscentrum naar de nationale weg R21 rijden. Door het verkeer en het lawaai zijn de parken bij de De Troozbrug een weinig ideale plek om elkaar te ontmoeten. Hoewel de aanwezigheid van het kanaal een kans is, zijn het slechts doorgangsplekken (afbeelding 02). Het park bij de Van Praetbrug (halte Brussels By Water) wordt gebruikt als plek voor intiemere afspraakjes. Dit park, dat op het niveau van het kanaal ligt in plaats van op het niveau van de steenweg, beschermt gebruikers tegen lawaai en zorgt ervoor dat ze in contact kunnen zijn met het water (afbeelding 3).



Afbeelding 3



«Grote plaat» van het DGSO: grens tussen de spoorlijn en de parking van het ECFG

2. Het OGSO Werkhuizenkaai

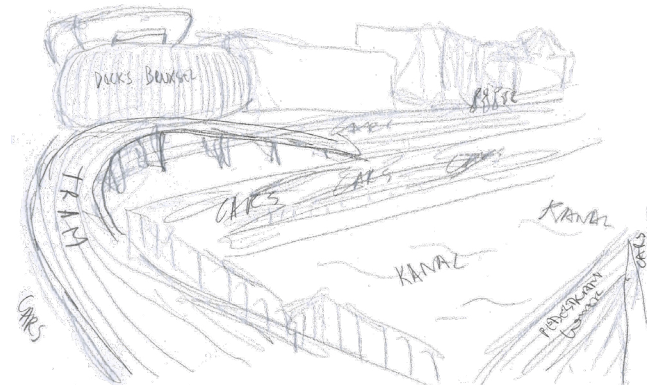
Het gebied van het OGSO Werkhuizenkaai is bijna volledig gewijd aan productieactiviteiten. Aangezien het echter door het "demografische" Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is gedefinieerd als een Ondernemingsgebied in de Stedelijke Omgeving (OGSO), is het mogelijk om een functionele mix, met name met woningen, te overwegen binnen gebieden die momenteel monofunctioneel zijn. Historisch gezien waren hier tot het einde van de jaren 1950 de gasmeters van Brussel gevestigd. Daarna ontwikkelden zich hier economische activiteiten. Vandaag herbergt de site een aantal commerciële en logistieke activiteiten van gewestelijk belang. Het aandeel van winkels op de begane grond (2022), zoals blijkt uit de statistieken van de Wijkmonitoring, is 100%: dat onderstreept de sterke commerciële en logistieke identiteit van het gebied. Het sterke economische karakter van dit gebied wordt benadrukt door de aanwezigheid van Mabru en het Europees Centrum voor Groenten en Fruit (ECFG), twee van de belangrijkste logistieke activiteiten in het OGSO Werkhuizenkaai. Elke nacht en vroeg in de ochtend brengt een stroom vrachtwagens groenten en fruit van alle andere groothandelsmarkten in Europa. Tegelijkertijd komen fruit- en groentewinkels uit het Gewest er hun voorraden inslaan. Na de ochtend komt alle koop en verkoop tot stilstand, Mabru en het ECFG sluiten hun deuren en het grote geasfalteerde parkeerterrein blijft de rest van de dag bijna leeg (afbeelding 1).



Afbeelding 1

Elk bedrijf in het OGSO heeft zijn eigen ingang. Dat betekent dat er heel veel poorten en omheiningen zijn. Het OGSO lijkt een enorm omheind gebied dat omringd is door transportinfrastructuur. In zekere zin lijkt het wel een eiland midden in de transportinfrastructuur. Aan de westkant van het OGSO loopt het kanaal parallel aan de Werkhuizenkaai. De spoorlijn loopt rond de zuid- en oostkant van het OGSO en omringt het met een doorlopende omheining.

Langs deze twee zijden zijn er talrijke paden voor het technische gebruik van de spoorweg. In het noordelijke deel wordt het OGSO omsloten door de Van Praetbrug, die hoger ligt dan het gebied. De brug loopt dan tot bij Docks, waar ze het kanaal oversteekt (afbeelding 2).



Afbeelding 2

De ingang van het winkelcentrum Docks ligt hier niet aan het kanaal, maar blijft dicht bij de grote rotonde die onlangs werd heringericht. Hier komen de trams aan en bevindt zich de ingang naar de ondergrondse parkeergarages van het winkelcentrum. Hier is ook een van de vele ingangen van het ECFG. De aanwezigheid van deze talrijke verkeersstromen bemoeilijkt de toegang tot het winkelcentrum, vooral voor voetgangers die van de tram stappen (afbeelding 3).



Afbeelding 3

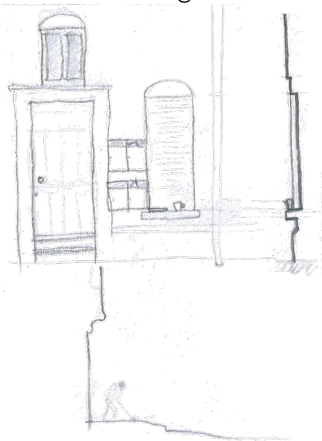
In slechts een paar jaar tijd is Docks een bestemming geworden voor een groot aantal gebruikers en voor alle generaties. Jonge mensen komen hier om naar muziek te luisteren en te wandelen, jonge gezinnen lunchen terwijl ze hun kinderen in de buurt laten spelen en ouderen hebben een warme, overdekte ruimte om van een kopje koffie te genieten.



Zicht vanaf de spoorweg (NMBS-magazijn) in de richting van de site «BridgeCity»

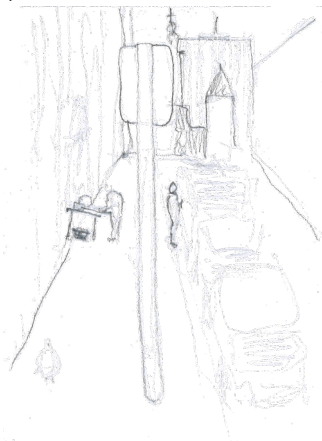
3. De wijk van het Station van Schaarbeek

Dit gebied bevindt zich in het noordelijke deel van de perimeter van het SVC 8. Het gaat voornamelijk om een wijk met een residentiële karakter. In onze lezing ligt het gebied tussen het Hamoirpark in het noorden en de rand van de spoorlijn die de grens vormt van de toekomstige ontwikkeling van BridgeCity (langs de Navezstraat) en het Verboekhovenplein. Het gebied wordt in het midden doorkruist door de drukke Lambermontlaan, die het gebied bijna in tweeën snijdt. In het gebied vinden we voornamelijk woongebouwen met een hoge dichtheid (2021) van 21.400 inwoners/km², wat bijna drie keer hoger is dan het gewestelijke gemiddelde (7.500 inwoners/km²). De woongebouwen hebben de klassieke architecturale kenmerken van het Brusselse residentiële weefsel. Het zijn huizen van drie tot vier verdiepingen die verdeeld zijn in appartementen (afbeelding 1).



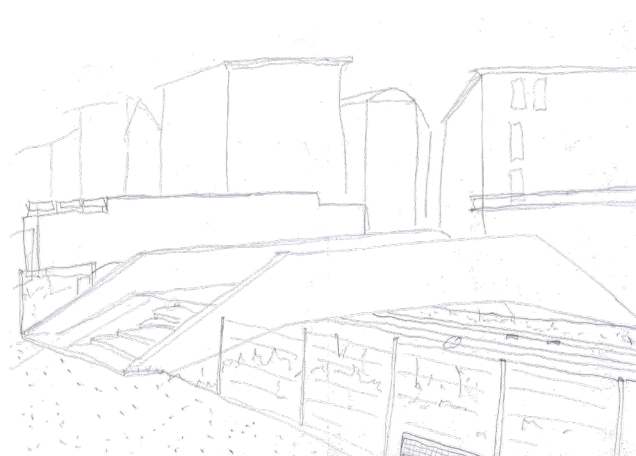
Afbeelding 1

De straten zijn vrij smal en worden voornamelijk ingenomen door twee rijen parkeerplaatsen. Uit onze observaties bleek dat de trottoirs ook worden gebruikt voor kleine activiteiten die de bewoners organiseren. Ze ontmoeten elkaar daar en drinken thee voor de deur of doen er klusjes (afbeelding 2).



Afbeelding 2

De aanwezigheid van een aantal onderwijsinstellingen onderstreept nog meer de residentiële roeping van het gebied. Vlak bij het toekomstige ontwikkelingsproject BridgeCity ligt bijvoorbeeld een onderwijsknooppunt met de middelbare school Kardinaal Mercier en andere technische instellingen. Hoewel dit gebied een aantal voorzieningen heeft die het residentiële weefsel bedienen (voornamelijk scholen, maar ook winkels en supermarkten) is de gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei tussen 2017 en 2022 negatief (-0,70), terwijl de gewestelijke groei positief is (+0,76). Het gebied heeft ook geen openbare parken. Het Hamoirpark en het kleine Lacroixpark kunnen niet voldoen aan de behoefte van de bevolking aan openbare ruimten, vooral niet in een wijk met veel onderwijsinstellingen. Dit tekort zal alleen maar toenemen wanneer de nieuwe woonwijk BridgeCity klaar is. Nieuwkomers zullen zich immers in het gebied komen vestigen. Het gebied is ook aantrekkelijk door de toegankelijkheid van het openbaar vervoer. Het station van Schaarbeek is het lokale treinstation dat snel reizen doorheen het hele Gewest mogelijk maakt. Bovendien zal de toekomstige M3-lijn het aanbod van het openbaar vervoer vergroten wanneer deze klaar is. Daarnaast is het Verboekhovenplein een centraal plein voor het openbaar vervoer, met bus- en tramverbindingen. Ondanks dit potentieel levert het plein een aantal problemen op wat betreft de toegankelijkheid voor PBM's (afbeelding 3). De haltes zijn niet erg goed verbonden met het centrale deel van het plein en liggen in sommige gevallen vrij ver uit elkaar.



Afbeelding 3



→ Zicht vanuit de Quinauxstraat naar het gemeentehuis van Schaarbeek

4. De Colignonwijk

De wijk Colignon wordt in het zuiden begrensd door het Colignonplein, het plein van het gemeentehuis van Schaarbeek, en in het noorden door de spoorweg die van het Noordstation naar het station Brussel-Luxemburg loopt. De wijk is zeer dichtbevolkt (25.400 inwoners/km² in 2021) en erg druk met voetgangers en autoverkeer. Vanaf het Colignonplein, en meer bepaald vanaf de achterkant van het gebouw van de gemeente, leiden de wegen naar beneden naar het Paviljoenplein. Dit kruispunt is erg levendig dankzij de aanwezigheid van talrijke winkels en kleine restaurants en bars (afbeelding 1).



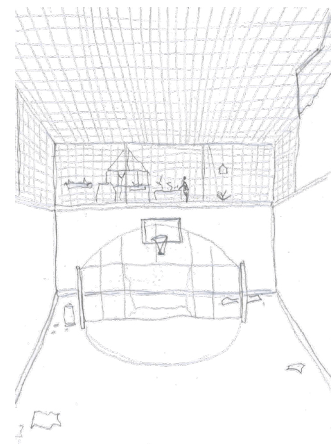
Afbeelding 1

Veel gebruikers gaan erheen om boodschappen te doen. Er is een algemene voedingswinkel, een slagerij, een viswinkel, een apotheek en enkele restaurants. Deze economische activiteiten hebben wel een toegang nodig voor de levering van goederen. Er is dus een overlapping in de transportstromen. Het plein heeft ook een bushalte (58 Albert II-Vilvoorde) en een tramhalte: zij fungeren als slagaders naar het stadscentrum (55 Rogier-Da Vinci) en de rand van het BHG. Het viel ons op dat dit gebied erg populair is bij ouders met kinderen, vooral 's ochtends (afbeelding 2).



Afbeelding 2

De Colignonwijk is overwegend residentieel, hoewel ook hier de gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei tussen 2017 en 2022 heel negatief is (-1,24) in vergelijking met het gewestelijke gemiddelde (+0,76). De Colignonwijk herbergt ook een tal van verenigingen en vzw's. Ze liggen voornamelijk rond het Stephensonplein en de wegen in de buurt. De vzw CréACTIONS et Transit, het Centre Alpha de Schaarbeek en Queensbury 1030 zijn gevestigd in het gebied rond de Espace Agora (afbeelding 3).



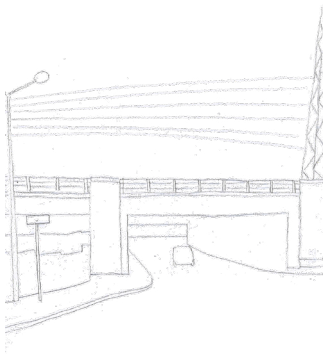
Afbeelding 3

De Agora is een ruimte voor multisportactiviteiten, die momenteel wordt gebruikt ondanks het feit dat het een zeer minerale ruimte is die ingesloten is tussen verschillende gebouwen. De verenigingen maken al gebruik van de openbare ruimte naast hun gebouwen, met name van het Stephensonplein, ook al rijden er tijdens de spits veel auto's door de Stephensonstraat. Dit hoge gebruiksniveau zorgt voor problemen voor het waarborgen van een veilige verbinding tussen de gebouwen van de verenigingen en de openbare ruimte. Dit is waarschijnlijk ook de reden waarom ze gekeken hebben naar wat ze konden doen op het talud van de spoorweg die zich aan de achterzijde bevindt. Het talud staat momenteel open voor een aantal lokale burgers en verenigingen, die een stedelijke moestuin hebben opgezet in het "Future Park". In die zin biedt het talud van de spoorweg als rand een tussenruimte voor toekomstige openbare ruimten. Het wordt zelfs de locatie van het Stephensonpark, dat binnenkort wordt ontwikkeld als onderdeel van het DWC Stephenson.



5. De Masuiwijk

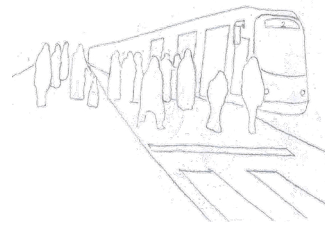
Het is onmogelijk om de Masuiwijk te beschrijven zonder het economische karakter te noemen, dat bestaat uit commerciële en kleinschalige productiebedrijven. De wijk heeft een lange geschiedenis van economische activiteit. Dit is te wijten aan het feit dat de wijk zich ontwikkelde op de alluviale vlakte van de Zenne, langs de rivier en dicht bij het kanaal, dat historisch gezien een van de belangrijkste commerciële transportlijnen was, en de spoorweg. Deze geografische omstandigheden hebben de ontwikkeling van economische activiteiten en de bouw van een netwerk van magazijnen en productiegebouwen aangemoedigd. De Zenne was open en stroomde in de achtertuinen van gebouwen en garandeerde zo de watertoevoer en -afvoer voor productieactiviteiten. Vandaag wordt de Zenne ondergronds geleid, waar het Zennepark is aangelegd, dat de oude loop van de rivier volgt. Aan de overkant van het park en in de huizenblokken zijn nog steeds enkele van de achtergevels van de pakhuizen te zien. Vandaag vinden de meeste productieactiviteiten plaats binnen de huizenblokken. Aan de voorkant van de huizenblokken lijkt de openbare ruimte vrij leeg en voornamelijk bestemd voor auto- en vrachtverkeer (afbeelding 1), omdat er overal in de wijk productieactiviteiten zijn.



Afbeelding 1

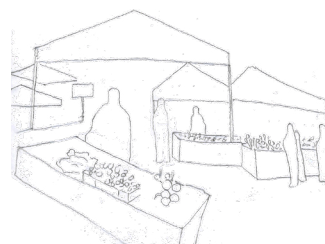
Het aandeel van winkels op de begane grond (2022) is 14%, wat hoger is dan het gewestelijke gemiddelde (9,6%). Ondanks de aanwezigheid van veel economische activiteiten is het aantal werkzoekenden in de leeftijdsgroep 18-64 jaar (2021) ook hoger dan het gewestelijke gemiddelde (14,3% in de Masuiwijk tegenover 11% in het BHG). Het gebied trekt ook nieuwe populaties aan. De gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei tussen 2017 en 2022 is positief met 2,28, wat hoger is dan het gewestelijke gemiddelde (+0,76). Hoewel de

bevolking toeneemt, ligt de bevolkingsdichtheid (2021) van de Masuiwijk onder het gewestelijke gemiddelde (4.500 inwoners/km² tegenover 7.500 inwoners/km² in het BHG). Het gebied van de Masuiwijk is goed aangesloten op de belangrijkste tramlijnen (tram 3-62-93) die langs de Koninginnelaan lopen en het zuiden en noorden van Brussel met elkaar verbinden (afbeelding 2).



Afbeelding 2

Naast de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer biedt de Masuiwijk ook tal van kleine winkeltjes en restaurants in de zijstraten van de wijk. Op woensdagochtend is het markt op de Antwerpsesteenweg, tussen de Masuistraat en de Jules de Troozsquare (afbeelding 3). Het is een zeer levendige en dynamische markt die veel wordt bezocht door de bewoners van het gebied en de omliggende wijken.



Afbeelding 3

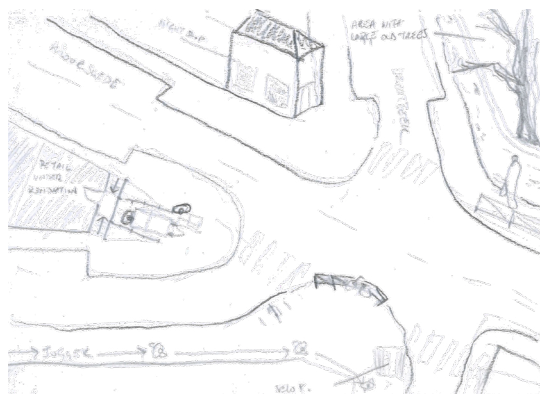
Tot slot moeten we vermelden dat in onze lezing van dit gebied de Sibelga-site het noordelijke deel van de zone afsluit. Op het ingesloten terrein is het hoofdkantoor van Sibelga gevestigd. Aan de achterkant wordt dit perceel begrensd door het



Zicht vanaf de Kerkeveldstraat, aan de kant van het Maison de la Création in de richting van de Chambontunnel

6. De wijk Oud Laken Oost

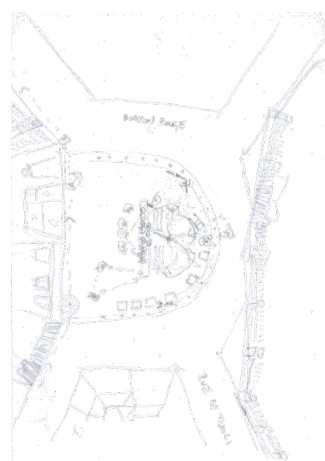
De wijk Oud Laeken, die de bewoners ook wel de Maria-Christinawijk noemen, is een levendige residentiële wijk. In het noorden wordt de wijk gescheiden van de Mellerywijk door de lokale spoorlijn van en naar Jette en door de belangrijkste verkeersader van de Koninginnelaan, die de Middenkroon van het BHG met de A12 verbindt. De zuidgrens wordt gevormd door Thurn & Taxis, de westgrens door het Bockstaelplein. De wijk Oud Laken ontwikkelt zich rond de economische as van de Maria-Christinastraat. In deze straat, die de De Troozbrug verbindt met het Bockstaelplein, vinden tal van commerciële activiteiten plaats. Het plein zorgt voor leven in de wijk en vormt een belangrijk middelpunt voor alle bewoners van de wijk Oud Laken. Deze straat is erg druk en levert dan ook mobiliteitsproblemen op. Die problemen komen vooral door geparkeerde kleine vrachtwagens die goederen naar winkels brengen. Er is veel auto- en vrachtverkeer en weinig ruimte voor voetgangers. In ieder geval verhindert dit probleem niet dat elk kruispunt langs de Maria-Christinastraat een plek wordt waar gebruikers elkaar ontmoeten en kruisen (afbeelding 1).



Afbeelding 1

Overal in de wijk Oud Laken hebben we gemerkt dat gebruikers hun dagelijkse gewoonten hebben aangepast aan de breedte van trottoirs of de grootte van pleinen, maar ook aan bestaande voorzieningen zoals deurdorpels, muren en stoelen die ze buiten hun huizen zetten. In die zin zijn kleine pleinen, zoals het Roodhuisplein, kleine openbare ruimten waar kinderen spelen na school of na een zwempartij in het zwembad van Laken (afbeelding 2). Het gebied heeft een residentiële karakter, met een hoge bevolkingsdichtheid (19.400 inwoners/km² in 2021). De wijk is ook aantrekkelijk voor nieuwe bewoners, aangezien de gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei tussen 2017 en 2022 positief is (+1,35), wat ook hoger is dan het gewestelijke gemiddelde (+0,76). In de wijk vinden we ook een groot aantal publieke voorzieningen,

vooral voor het onderwijs. Er zijn twee scholen in de wijk Oud Laken: het Athénée Royal de la Rive Gauche in de Maria-Christinastraat en de kleuter- en basisschool Saint-Ursule in de Drootbeekstraat. Het zwembad van Laken ligt ook in de wijk. Tot slot melden we ook nog dat er verschillende tijdelijke bezettingen van openbare ruimten in de wijk zijn door lokale vzw's die de steun krijgen van de gemeente. Zo zijn Au Bord de l'Eau vzw en het Pump Park (Ride Your Bike) geleidelijk belangrijke plekken waar activiteiten worden georganiseerd en waarin de hele bevolking van de wijk Oud Laken belangstelling toont.



Afbeelding 2



Residentieële straat in de Mellerywijk

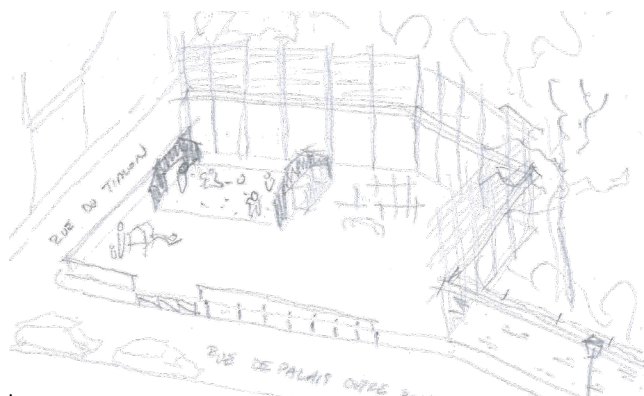
7. De Mellerywijk

De Mellerywijk is een rustige residentiële wijk die omringd is door de muur van het Koninklijk Domein in het noorden en door de lokale spoorlijn van en naar Jette en de Koninginnelaan in het zuiden. Zoals gezegd verbindt deze verkeersas de Middenkroon van het BHG met de A12 en is er bijzonder veel verkeer. Hoewel de verkeersas gedeeltelijk ondergronds ligt, heeft hij nog steeds een grote impact op het leven in de wijk en op de scheiding tussen de Mellerywijk en de wijk Oud Laken Oost.

Afgezien van de aanwezigheid van de verkeersas die de Koninginnelaan is, is de wijk rustig en voornamelijk residentieel, met ook enkele sociale woningen. De bevolkingsdichtheid (2021) is iets meer dan het dubbele van het gewestelijke gemiddelde (15.700 inwoners/km² in de Mellerywijk, 7.500 inwoners/km² in het BHG) en de gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei is positief, met 0,36 tussen 2017 en 2022. Vergeleken met de andere zes gebieden van de perimeter van het SVC ligt de Mellerywijk dicht bij verschillende parken en groene ruimten. Met uitzondering van het Koninklijk Domein zijn de groene ruimten toegankelijk voor bewoners en vormen ze een continuüm van openbare ruimten van gewestelijk ecologisch belang. Vanaf het voorplein van Onze-Lieve-Vrouw van Laken zijn de begraafplaats en het Astridpark rechtstreeks verbonden met de Tuinen van de Bloemist van Stuyvenberg en het Koninklijk Domein.

In de Mellerywijk zelf zijn twee 'pocket parken' ontwikkeld door de tussenruimten langs de spoorlijn en de muur van het Koninklijk Domein te integreren. Langs de Paleizenstraat over de Bruggen zijn de 'pocket parken' De Halte en Lagora ruimten die overdag door kinderen en jongeren worden gebruikt (afbeelding 1).

Naast deze openbare ruimten biedt het buurthuis Mellery een breed scala aan activiteiten voor de buurtbewoners. Een ander belangrijk referentiepunt voor verenigingen en activiteiten is het Maison de la Création, gevestigd in het voormalige station van Laken, vlakbij het Onze-Lieve-Vrouwvoorplein. Tot slot heeft de Mellerywijk ook historische kenmerken die verband houden met de nabijheid van het Koninklijk Domein. De meeste straten zijn geplaveid met blauwe steen, net als het Onze-Lieve-Vrouwvoorplein. De Onze-Lieve-Vrouwkerk en het kerkhof van Laken zijn twee historische monumenten van gewestelijk belang.



Afbeelding 1



03.

DE KRITISCHE KAARTEN VAN DE PERIMETER

Samenvatting van de transversale aandachtspunten van de prediagnose

Eind 2022 rondde het Departement Territoriale Kennis van Perspective de prediagnose af voor het SVC 8 «Stephenson-Koningin». De prediagnose is een rijk en gedetailleerd rapport dat een analyse en kennis van de dynamieken en aandachtspunten van de perimeter van de studie wil brengen. Het helpt het standpunt van gewestelijke spelers te begrijpen door informatie en gegevens over de perimeter te verstrekken. Dit diepgaande werk biedt zo de mogelijkheid om de verschillende onderwerpen verder uit te diepen. De analyse die het studiebureau uitvoerde via de diagnose, kan dan worden beschouwd als een aanvulling op de prediagnose. Als zodanig presenteert het volgende hoofdstuk een reeks kritische kaarten die dieper ingaan op de problemen en vaststellingen die naar voren kwamen in de prediagnose. Hieronder volgt een korte samenvatting van de prediagnose, het voorbereidende werk dat nodig is om de kritische kaarten te lezen en te begrijpen.

De prediagnose is gebaseerd op twee schalen. De analyse heeft niet alleen betrekking op de perimeter van het SVC 8, maar ook op de «territoriale observatieperimeter» (TOP). Het doel van de TOP is om de sociaaleconomische en territoriale context van het SVC 8 uit te diepen om een algemeen begrip van het gebied te krijgen. De prediagnose beschrijft de aandachtspunten en de strategische trajecten aan de hand van een diepgaande analyse van tien thema's, die hieronder worden opgesomd.

1. Stedelijke structuur – Evolutie en samenstelling van het stadsweefsel

Uit de analyse van de stedelijke structuur blijkt duidelijk een historische dynamiek. Van kleine dorpskernen heeft het gebied zich in de loop der tijd ontwikkeld tot industriële centra. Op dit moment wordt de stedelijke structuur gekenmerkt door onderbrekingen en discontinuïteiten die het gebied ernstig beperken. Deze bijzondere situatie heeft ertoe geleid dat residentiële wijken gedeeltelijk omsloten zijn en dat hun recreatieve en ecologische functie is afgenomen. Er zijn ontoegankelijke «open» ruimten (Mabru, Schaarbeek-Vorming en het kanaal) en gemengde «gesloten» ruimten (Paviljoenstraat, Paleisstraat, Navezstraat) binnen de perimeter van het SVC.

2. Planologie en stadsvernieuwing

Jarenlang zijn voor de SVC- en TOP-gebieden tal van visies en verschillende plannen ontwikkeld: Richtschema Schaarbeek-Vorming (2013), Kanaalplan (2015), Beeldkwaliteitsplan (2017),

GPDO (2018), RPA Maximiliaan-Vergote (in uitvoering), GGB 4 (in uitvoering), SVC 1 en 2, DWC Stephenson en Bockstael. Veel van de percelen van het SVC zijn openbaar eigendom, met name een deel van de industrieterreinen.

3. Inventarisatie van de lopende operaties en actoren op het grondgebied

De TOP wordt gekenmerkt door een aantal projecten: een deel van deze projecten heeft betrekking op de actieve mobiliteit en met name de oost-west- en noord-zuid-voetgangersverbindingen van het SVC 8. Andere projecten zijn gemengd en nog andere zijn gericht op de nieuwe inrichting van openbare ruimten en nieuwe lokale voorzieningen.

4. Bevolking en gezondheid

In de prediagnose wordt opgemerkt dat de wijken binnen de perimeter van het SVC en de TOP dichtbevolkt zijn. Het is wel vreemd dat deze wijken naast wijken of statistische sectoren met weinig inwoners liggen (economische finaliteit + het Koninklijk Domein). Over het algemeen is het mediaan belastbaar inkomen laag (< 17.000 euro) en het werkloosheidspercentage hoog (>20,98).

5. Residentiële productie en dynamiek

De huurprijzen situeren zich over het algemeen rond het (eerder lage) gewestelijke gemiddelde met prijzen rond 660 euro. Er zijn echter grote contrasten tussen het westen (Stad Brussel - Oud Laken), waar de huurprijzen boven de 700 euro liggen, en het oosten (Schaarbeek - Colignon), waar de huurprijzen onder de 600 euro vallen. Huurders vormen de meerderheid van de bewoners in de TOP-sectoren. Een ander belangrijk probleem in de perimeter van het SVC is het grote gebrek aan sociale huisvesting.

6. Leefomgeving

Bij het opstellen van de prediagnose maakte het team van Perspective een analyse van de leefomgeving op basis van de meningen van 600 voorbijgangers in 2 verschillende gebieden in het Brusselse Gewest, waaronder 300 voorbijgangers in het gebied van het SVC 8. De resultaten van de enquêtes tonen een vrij positief beeld van het grondgebied (TOP). De algemene tevredenheid over mobiliteit en openbare ruimte is vrij hoog, ook al wordt het gebrek aan groene straten en groene ruimten benadrukt.

7. Aanbod aan voorzieningen

In de TOP zijn voorzieningen over het algemeen aanwezig. Maar als we ons beperken tot de perimeter van het SVC, komen er een aantal tekortkomingen naar voren. Er is behoefte aan faciliteiten voor voorzieningen voor de vroegste kinderjaren, voor het basis- en middelbaar onderwijs (de scholen zijn overvol), evenals een algemeen gebrek aan diensten voor jongeren en tieners: huiswerkbegeleiding, geestelijke en lichamelijke gezondheid, vrije tijd, sportaanbod.

8. Economische dynamiek

Zoals gezegd heeft de TOP een grote economische aantrekkingskracht van de TOP dankzij de aanwezigheid van talrijke activiteiten van gewestelijk en nationaal belang (Mabru, ECFG, Docks). Tegelijkertijd hebben de wijken binnen de perimeter van het SVC hun historische commerciële centra behouden: Masui, Paviljoenplein en Maria-Christinastraat. Deze kleine economische activiteiten moeten worden ondersteund om de gewestelijke doelstellingen van de Go4Brussels 2030-strategie te bereiken ter ondersteuning van de economische transitie van het Gewest.

9. Mobiliteit en openbare ruimte

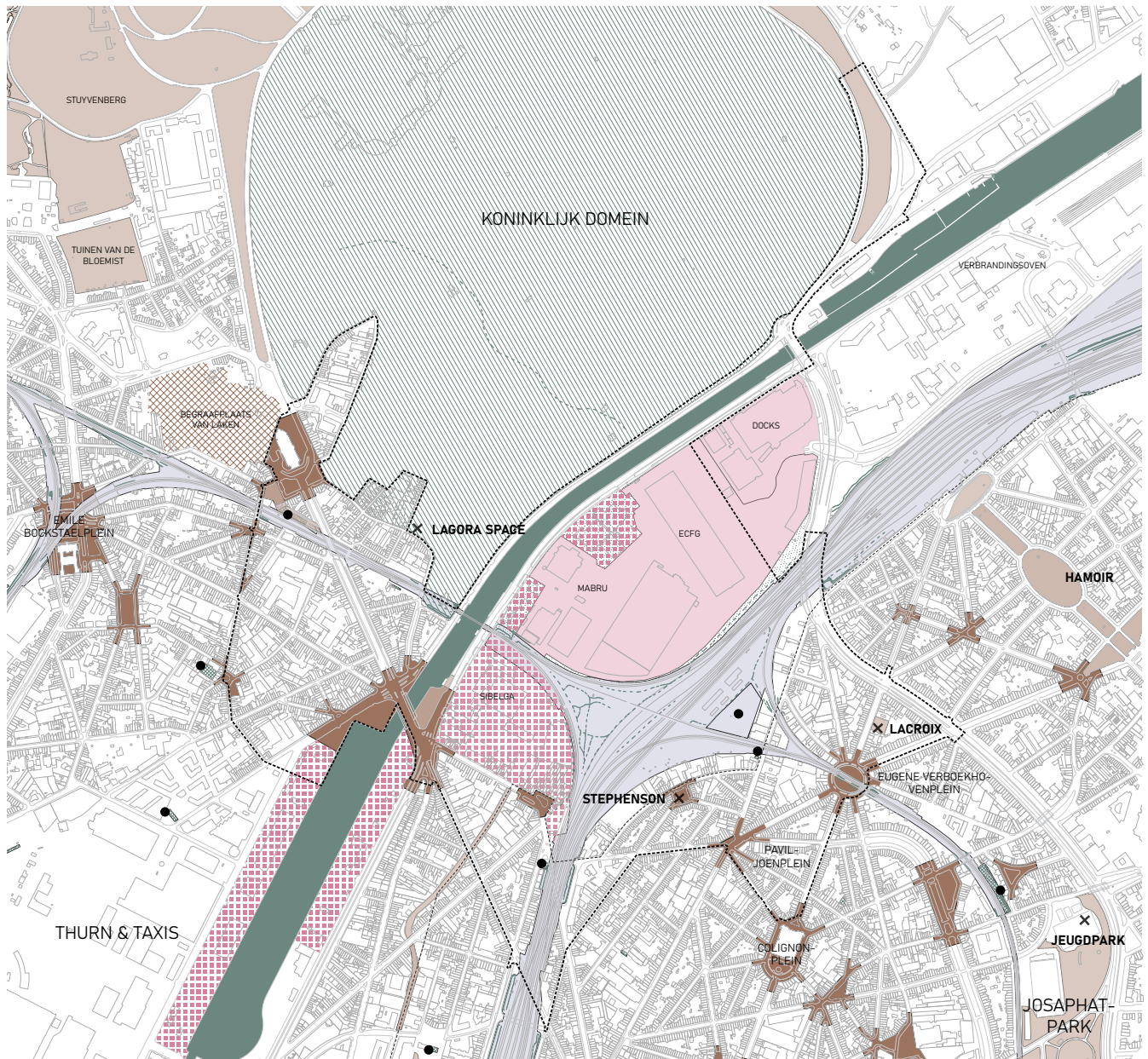
De perimeter wordt doorkruist door een groot aantal zware mobiliteitsinfrastructuren. De wijken krijgen te maken met een aanzienlijke autodruk op de openbare ruimte, hoewel meer dan de helft van de huishoudens geen auto heeft. Wandelen is een zeer belangrijke vervoerswijze voor de bewoners, ook al zijn de straten daar niet op ingericht. De bewoners gebruiken zeer weinig fietsen voor hun verplaatsingen.

Er is tot slot een goede ontsluiting door het stedelijk openbaar vervoer, waardoor de verschillende delen van de stad gemakkelijk bereikbaar zijn.

10. Leefmilieu

Het GPDO identificeert verschillende groene snoeren binnen de perimeter van het SVC. Naast het Koninklijk Domein zijn er nog heel wat andere gebieden gedefinieerd als zones van biologische waarde, zoals de assen langs het kanaal, het gebied tussen de Van Praetbrug en de De Troozsquare, de begraafplaats van Laken en een deel langs de spoorweg nabij het Vanboekhovenplein. Er zijn echter weinig verbindingen tussen de zones. Over

het algemeen is de mate van begroeiing (en dus de doorlaatbaarheid) van de huizenblokken beperkt in de TOP en het studiegebied, met uitzondering van het Koninklijk Domein. Bijna het hele studiegebied lijdt onder een gebrek aan groene ruimten die toegankelijk zijn voor de inwoners van het Gewest. Tot slot worden geluidsoverlast en luchtverontreiniging voornamelijk waargenomen rond de hoofdwegen.



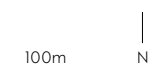
TOEGANKELIJKE OPEN RUIMTE

- Plein, pleintje en kruispunt
- Park
- Economisch en commercieel gebied (toegang voor klanten)
- Begraafplaats
- Speelplein

ONTOEGANKELIJKE OPEN RUIMTE

- Kanaal
- Spoorweg
- Koninklijk Domein
- Economisch gebied
- Talud
- Pad
- Moestuin en compost

- Perimeter SVC 8
- Gemeentegrens



Ontoegankelijke en toegankelijke open ruimten

De perimeter van het SVC 8 is paradoxaal wat betreft open ruimten: er zijn veel grote open ruimten, maar heel weinig daarvan zijn toegankelijk voor de bewoners van de perimeter. Zoals op de kaart te zien is, zijn er drie gebieden met ontoegankelijke ruimten: het Koninklijk Domein, de economische percelen langs het kanaal en de spoorweg. Het Koninklijk Domein is een enorme groene ruimte in het noorden van Brussel, die 186 hectare beslaat. Dit gebied blijft echter ontoegankelijk voor het publiek. Het domein wordt omringd door hoge ommuringen, die op hun beurt worden omringd door brede wegen aan de kant van Neder-Over-Heembeek en woningen aan de kant van de wijk Oud Laken Oost. Deze open ruimte is technisch gezien toegankelijk voor het publiek, maar de toegang is beperkt door wettelijke en veiligheidsbeperkingen. Het Koninklijk Domein vereist aanzienlijke kosten en het aanwerven van personeel om een regelmatig gebruik door het publiek te garanderen. Voor het onderhoud van paden, faciliteiten en veiligheidsmaatregelen zijn veel geld en personeel nodig. Het kan ook worden overwogen om deze gronden te bestemmen voor specifieke doeleinden, zoals het behoud van flora en fauna, waardoor de toegang van het publiek tot bepaalde gebieden wordt beperkt.

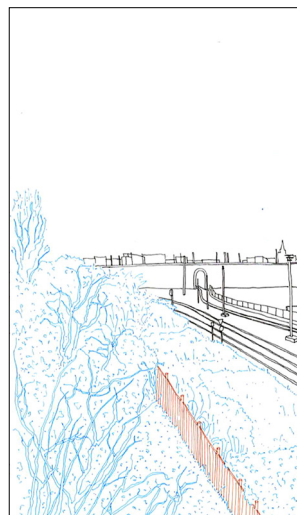
Het kanaal, dat de perimeter van zuid naar noord doorkruist, is een belangrijke economische slagader waarlangs veel commerciële en industriële bedrijven zijn gevestigd, van het Vergotedok tot de Voorhaven. De toegang tot het water is voor deze economische zone van cruciaal belang. Bedrijven gebruiken het kanaal immers actief voor transport en watervoorziening. Deze configuratie beperkt het gebruik ervan, vooral door het publiek.

Het laatste gebied met grote ontoegankelijke ruimten in de perimeter van het SVC 8 is de spoorweg. Deze infrastructuur dringt door in de perimeter en onderstreept sterk de kloof tussen de wijken. Het gebied is ontoegankelijk vanwege de aard van de activiteit, die gekoppeld is aan het passeren van treinen. Het heeft echter grote bufferzones tussen de sporen en langs de taluds. Daarnaast zijn er tal van paden in dit gebied, voornamelijk langs het talud, die worden gebruikt voor technische toegang tot de spoorweg, zoals in de Navezstraat. De taluds kunnen mogelijkheden bieden voor nieuwe toegankelijke open ruimten. Het talud langs de spoorweg in de buurt van de Stephensonstraat wordt bijvoorbeeld door bewoners en verenigingen gebruikt als moestuin. Deze ruimte wordt binnenkort omgevormd tot een openbaar park als onderdeel van het DWC Stephenson.

Andere toegankelijke open ruimten dan de openbare weg bevinden zich rond de perimeter van het SVC 8, zoals de grote Josaphat- of Hamoirparken aan de kant van Schaarbeek, of het Stuyvenbergpark en de Tuinen van de Bloemist aan de kant van Oud Laken Oost, die net buiten de perimeter liggen. In deze context zijn de enige toegankelijke open ruimten binnen de perimeter pleinen en pleintjes. Zoals reeds vermeld in het vorige hoofdstuk, bruisen deze pleinen en pleintjes van het leven en worden ze door de buurtbewoners gebruikt voor allerlei activiteiten: ontmoetingen tussen kleine groepen buurtbewoners, spelletjes voor kinderen en samenzijn onder een boom.

Tot slot moeten we opmerken dat er ook veel open ruimten in de perimeter zijn die toegankelijk zijn voor een beperkt aantal gebruikers. Dit geldt vooral voor commerciële en industriële gebieden die alleen toegankelijk zijn voor klanten en werknemers. Deze percelen hebben zeer grote open ruimten in de vorm van uitgestrekte logistieke parkeerterreinen (Mabru, ECFG, Docks).

Ontoegankelijke / toegankelijke open ruimte





PLANTELEMENTEN

- Gebied met biologische waarde
- Oppervlaktewater: vijver en kanaal
- Weg met bomen
- Park
- Pad
- Moestuin en compost

- Perimeter SVC 8
- Gemeentegrens

Minerale en plantaardige oppervlakken van de open ruimten

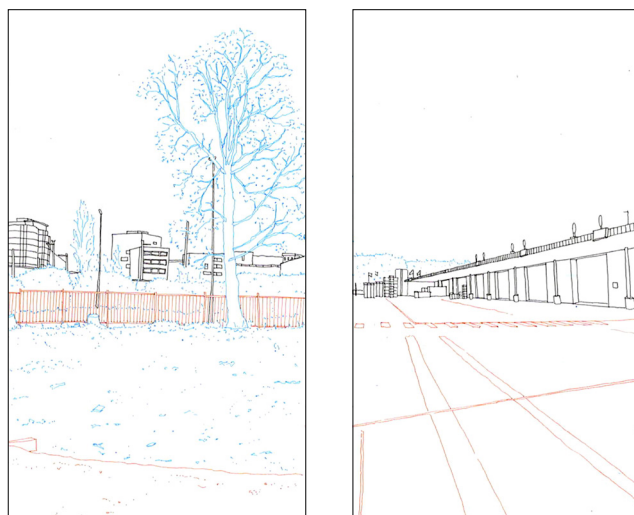
Zoals reeds vermeld in het rapport, zijn er in de perimeter van het SVC 8 geen openbare parken en toegankelijke open ruimten. Open ruimten hebben verschillende materialen in de bodem die de gradiënten van doorlaatbaarheid bepalen. Er zijn veel verschillende soorten oppervlakken in het grondgebied, variërend van beboste gebieden tot enorme geasfalteerde parkeerterreinen. Met dit onderscheid in het achterhoofd kunnen zeer grote plantaardige oppervlakken, die dus doorlaatbaar zijn, worden geïdentificeerd, voornamelijk aan de kant van de Stad Brussel, door de aanwezigheid van het Koninklijk Domein en verschillende parken die ermee in verbinding staan.

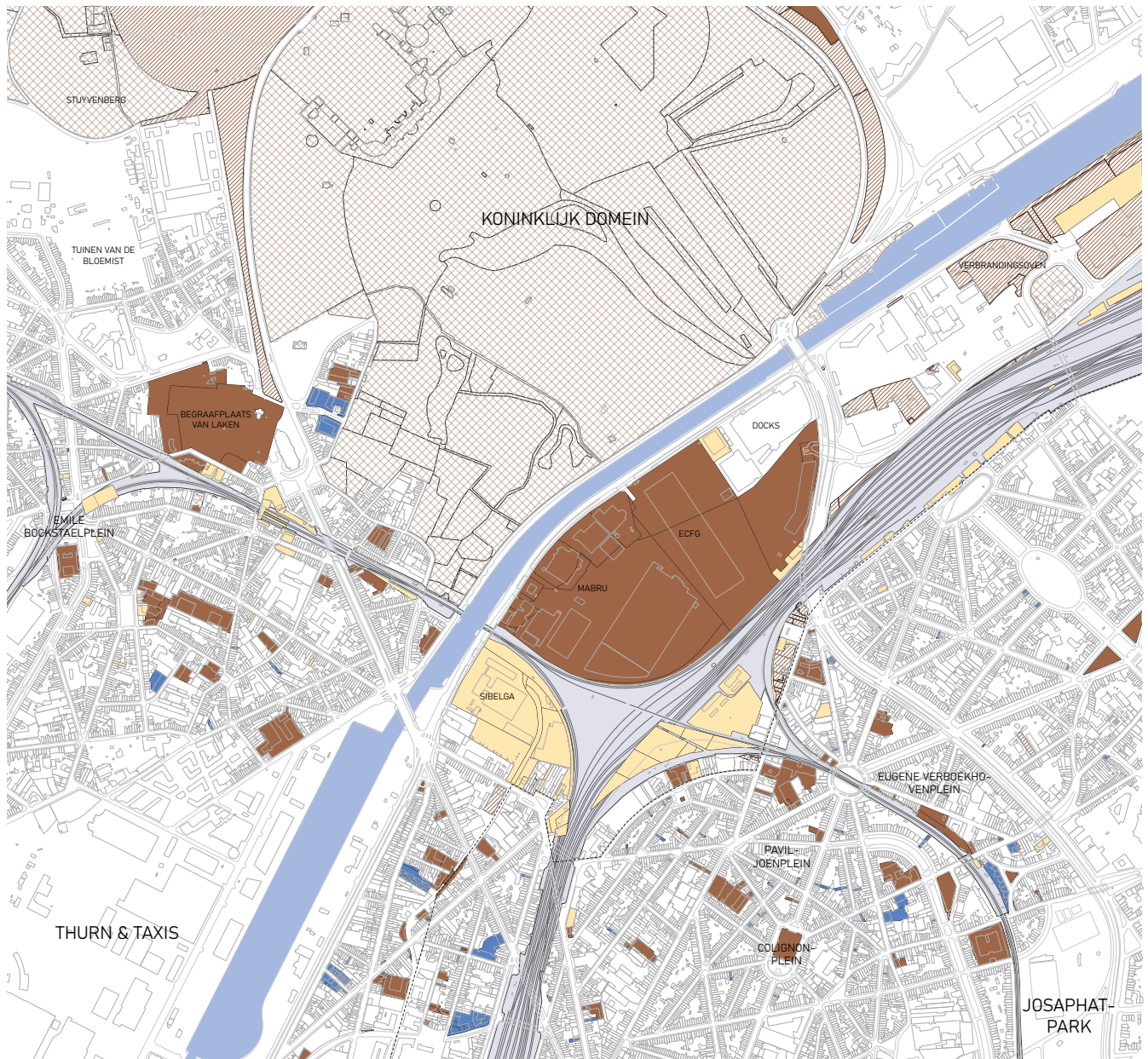
Aan de andere kant van het kanaal, tegenover het Koninklijk Domein, ligt echter het OGSO Werkhuizenkaai. Deze economische zone is zeer ondoordringbaar. De logistieke functie op het perceel vereiste de constructie van grote platen voor het parkeerterrein. Dit gebied ligt ook in de onmiddellijke nabijheid van de spoorlijn, waardoor het een begroeid gebied is, maar met een geringe biologische waarde.

Binnen de perimeter van het SVC 8 zijn er, zoals vaak het geval is in het Gewest, veel groene zones binnen de huizenblokken. In dat opzicht hebben sommige gebieden hogere niveaus van doorlaatbare oppervlakken binnen huizenblokken (Colignonwijk), terwijl andere zeer ondoorlaatbaar zijn (Masuiwijk). Langs de lanen staan bomen. Er zijn weinig parken binnen de perimeter, dus de bewoners moeten zich verplaatsen naar de wijken in de buurt om een park te vinden waar ze zich kunnen ontspannen (Hamoirpark, Josaphatpark, Ossegempark in Laken). Er zijn echter een aantal pocketparken in de wijk: Zennepark, De Halte, Lacroixpark en Annie Cordypark. Deze zijn echter nog steeds onvoldoende om tegemoet te komen aan de behoefte aan groene ruimten onder de bewoners van de wijk.

Twee ecologische corridors springen eruit op deze kaart: Josaphatpark/Lambermontlaan en Josaphatpark/spoorweg. Deze corridors zijn van bijzonder belang voor dieren en de natuur in de stad. Het uitbreiden en versterken van deze corridors zou de ontwikkeling en het ecologisch evenwicht in het stedelijk milieu garanderen.

Minerale en plantaardige oppervlakken van de open ruimten





PUBLIEKE EIGENDOM

- BGHM + OVM (sociale huisvesting)
- Publiek/privaat agentschap
- Gemeenten: Brussel-Stad en Schaerbeek
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Belgische Staat + Koninklijke Schenking
- Spoorwegdomein

- Kanaal
- Perimeter SVC 8
- Gemeentegrens

100m

N

Bron: Openbare eigendommen, Perspective.brussels (2017) & Gemeentelijke eigendommen en onbewoonde eigendommen, Stad Brussel (2023)

Openbare percelen met privébezetting

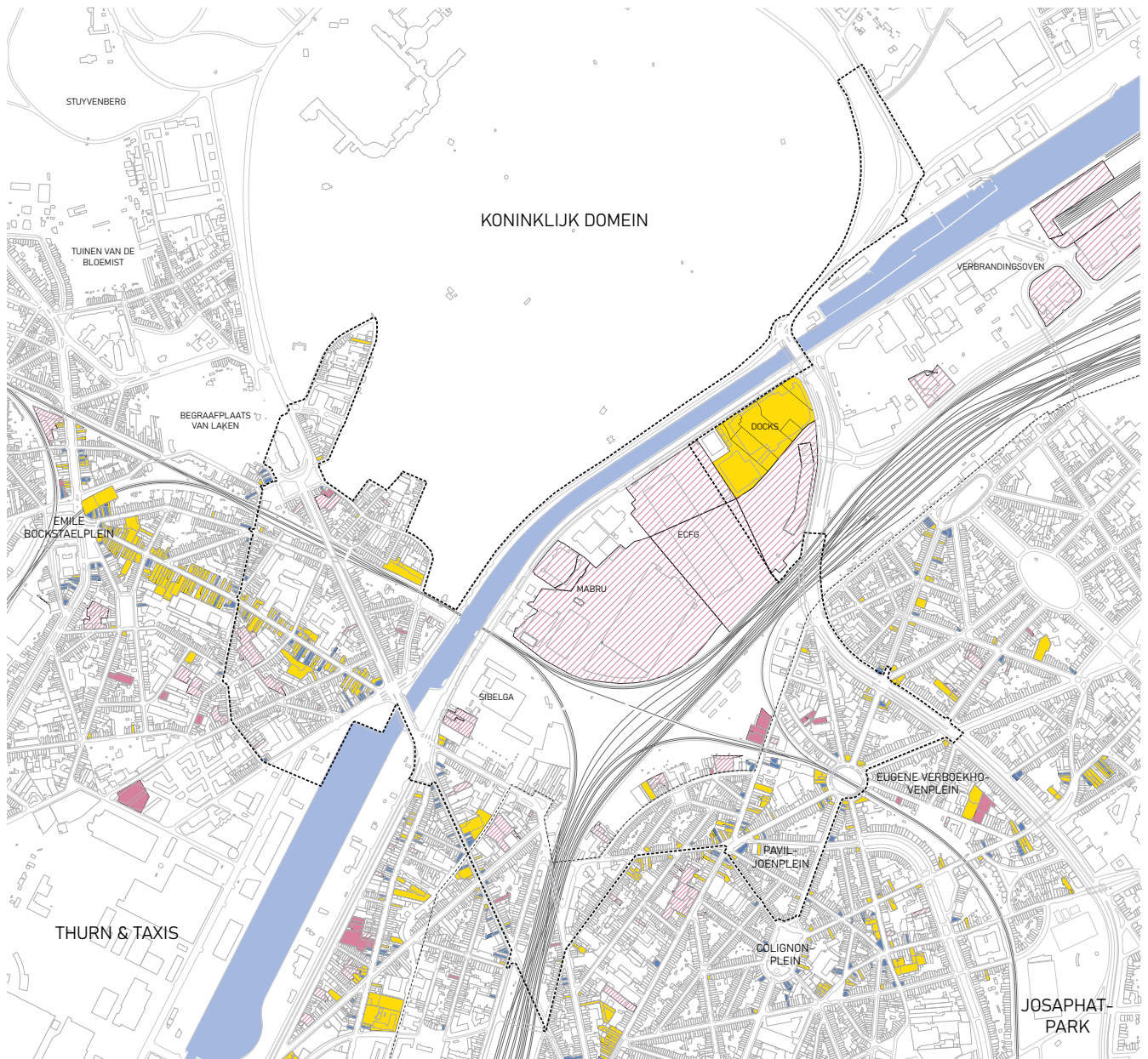
Binnen de perimeter van het SVC 8 is er een sterke aanwezigheid van openbare percelen met verschillende afmetingen en verschillende publieke eigenaars (Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gemeenten, Gemeenschap, Staat, Intercommunale of Autonoom Overheidsbedrijf).

Veel van de percelen die eigendom zijn van gemeenten of de BGHM, en die dus in wezen verbonden zijn met woonfuncties (sociale huisvesting) en lokale infrastructuur (scholen, verenigingen) zijn zeer kleine percelen die verspreid zijn over de hele perimeter. Vooral in de Colignonwijk zijn de percelen van de BGHM vrij verspreid en komen ze overeen met de kleine, langwerpige perceelstructuur die typisch is voor het Brusselse stedelijk weefsel.

Het is ook interessant om op te merken dat sommige van de gemeentelijke openbare percelen, die ook de grootste zijn, beheerd worden door privéspelers. Zo bevinden Mabru en het ECFG zich bijvoorbeeld op gemeentegrond. Het zijn groothandelsmarkten die zich bezighouden met de distributie van voedingsmiddelen aan professionele kopers, de groot- en detailhandel, de horeca, collectieve keukens en ambulante handelaars uit het hele land en de buurlanden. De bedrijven die deze grond in gebruik nemen, krijgen een erfpacht op deze openbare grond voor een bepaalde periode. Een van de doelen hiervan is het genereren van inkomsten of het stimuleren van de ontwikkeling van het gebied. Als gevolg hiervan is het grootste deel van dit terrein, waar sociaaleconomische activiteiten op gewestelijke en nationale schaal plaatsvinden, ontoegankelijk voor het publiek.

De kaart toont ook de aanwezigheid van bepaalde percelen die eigendom zijn van en beheerd worden door publiek-private organisaties zoals de Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen (NMBS), Infrabel en Sibelga. Deze percelen liggen vlak bij de spoorweg. In sommige gevallen gaat het om braakland, terwijl andere percelen worden gebruikt voor technische doeleinden.





ECONOMISCHE ACTIVITEIT

- Restaurant en bar
- Kleinhandel
- Fabriek
- Groothandel

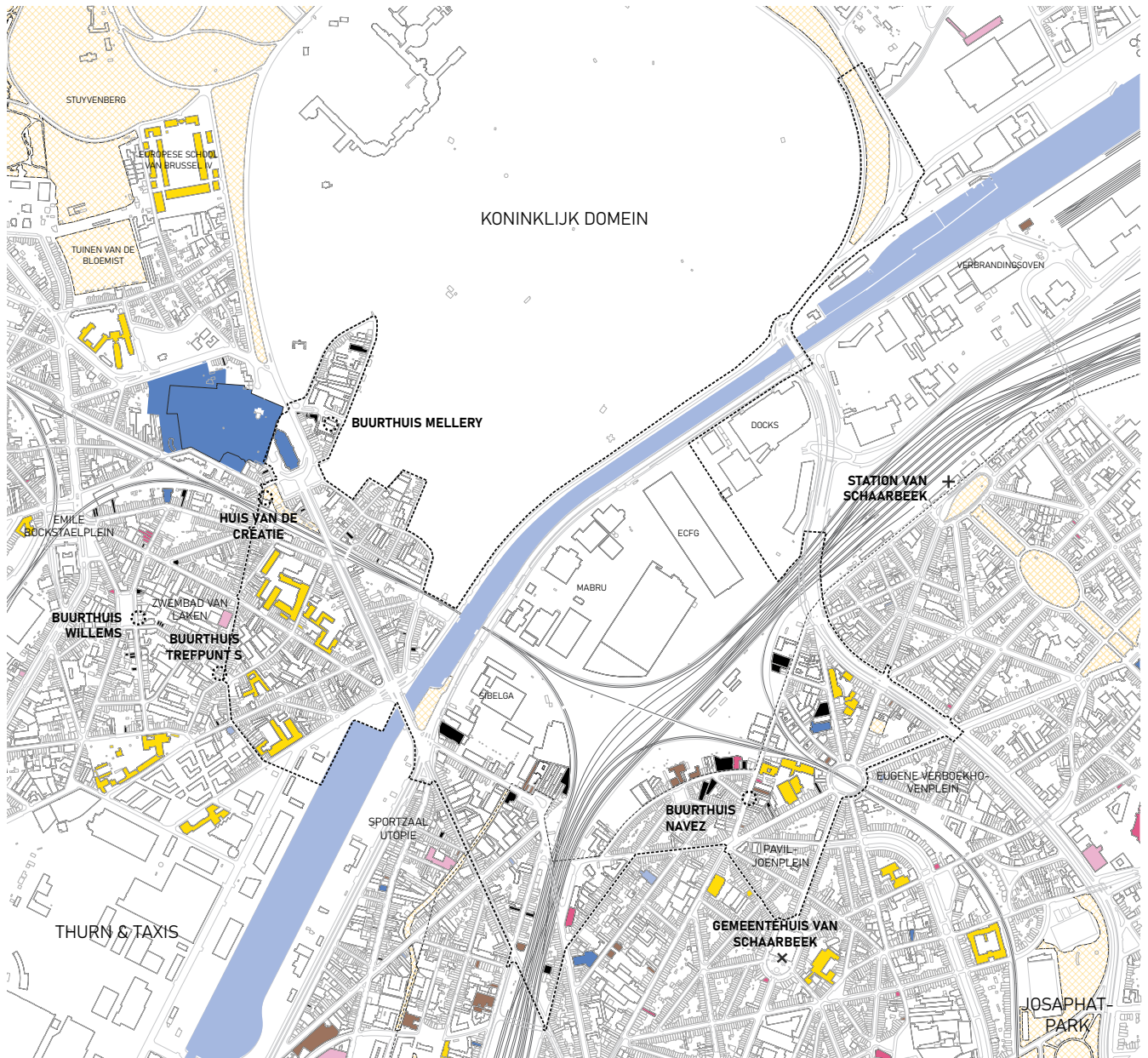
- Kanaal
- Perimeter SVC 8
- Gemeentegrens

Economische activiteiten

De kaart van economische activiteiten in de perimeter van het SVC 8 laat zien dat er sprake is van een dubbel systeem van activiteiten: aan de ene kant zijn er zeer grote bedrijven gevestigd langs het kanaal en de Werkhuizenkaai, en aan de andere kant zijn er economische knooppunten op wijkniveau. De locatie van bedrijven is gekoppeld aan de historische ontwikkeling van de as langs het kanaal. De vallei van de Zenne, die langs het kanaal loopt, heeft namelijk altijd zijn productiekarakter op gewestelijk niveau behouden.

Het tweede systeem, dat een meer lokaal bereik heeft, heeft verschillende kenmerken die worden bepaald door de wijk waarin het zich bevindt. In feite zijn er drie verschillende commerciële knooppunten (gedefinieerd door de aanwezigheid van kleine winkels en buurtwinkels) in vier gebieden van de perimeter van het SVC 8: de Masuiwijk, de Colignonwijk, de wijk rond het station van Schaarbeek en de wijk Oud Laken Oost. In de Masuiwijk zijn vooral kleine productie- en handelsbedrijven gevestigd langs de Koninginnelaan. Deze activiteiten houden voornamelijk verband met autoreparaties en magazijnen, die goederen opslaan en verdelen over het Gewest. In de Colignonwijk en de wijk van het station van Schaarbeek identificeren de kaarten twee commerciële knooppunten: één rond het Paviljoenplein en één rond het Verboekhovenplein. De twee pleinen hebben vergelijkbare economische kenmerken, met voornamelijk kleine winkels, voedingswinkels en restaurants. In de wijk Oud Laken Oost ontwikkelt de commerciële en economische kern zich dan weer lineair langs de Maria-Christinastraat, die de De Troozbrug verbindt met het Bockstaelplein. Hier bevindt zich een groot aantal winkels die bijna alle benedenverdiepingen in beslag nemen.

De perimeter van het SVC 8 omvat ook het winkelcentrum Docks, dat in 2016 werd geopend. Zoals blijkt uit de prediagnose trekt dit winkelcentrum vooral bezoekers uit het noordelijke deel van Brussel, met een vrij beperkte koopkracht. Er komen minder bezoekers uit Vlaanderen dan gehoopt werd. Bijgevolg komt een groter deel van de bezoekers met het openbaar vervoer.



NABIJGELEGEN INFRASTRUCTUUR

- Gebedsplaats: kerk
- Gebedsplaats: moskee
- Gezondheid: medisch centrum en ziekenhuis
- Sportcentrum
- Vereniging
- School
- Park
- Buurthuis
- x Gemeentehuis
- + Station
- Kanaal
- Perimeter SVC 8
- Gemeentegrens

OPPORTUNITEIT

- Leegstaand gebouw
- Gebouw +200 m²

100m N

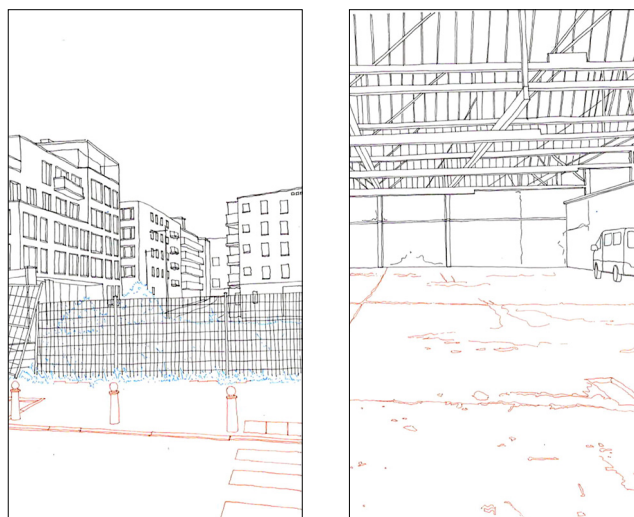
Bebouwde omgeving en voorzieningen

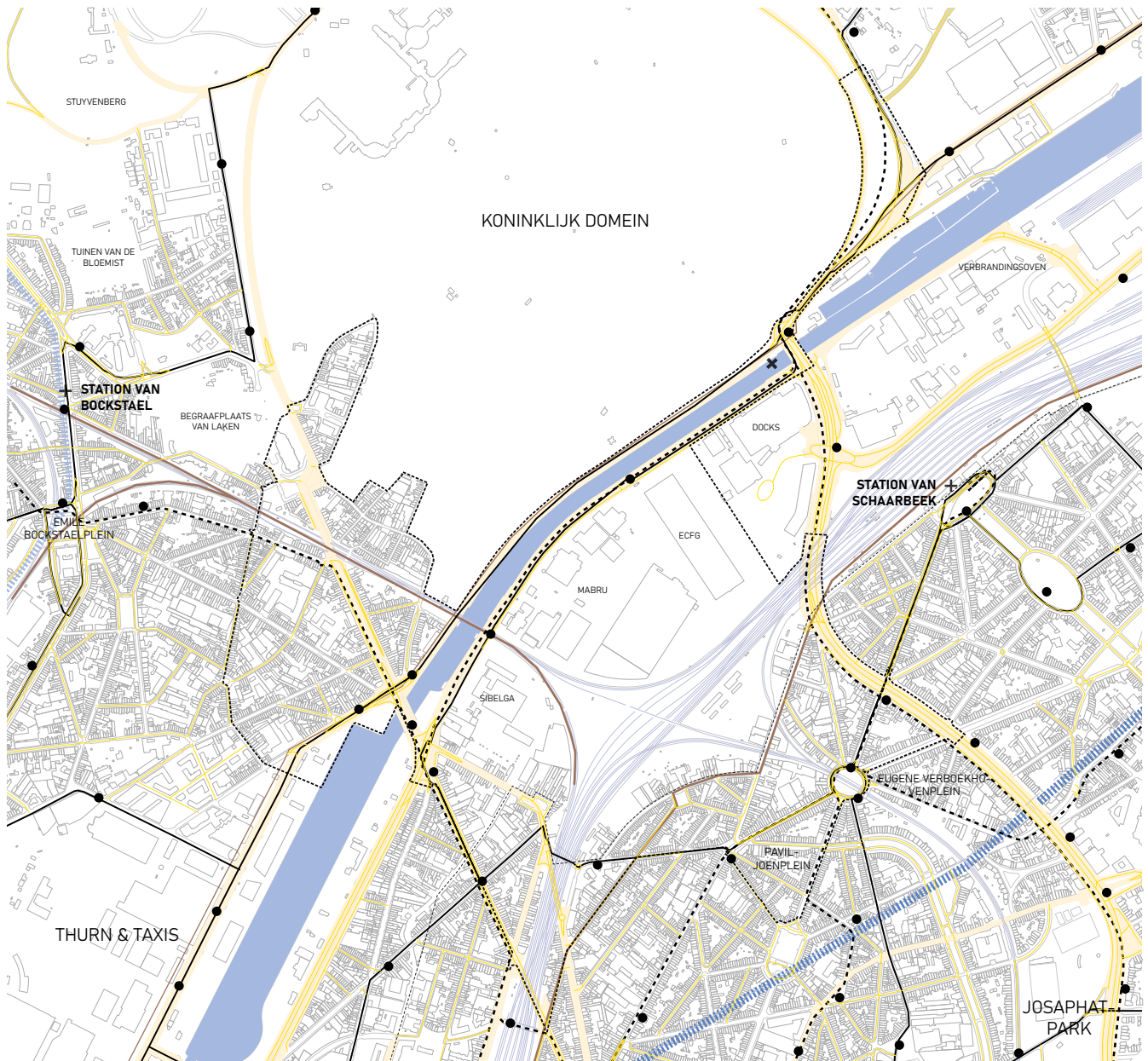
De perimeter van het SVC 8 heeft een hoge bevolkingsdichtheid, met pieken in de Colignonwijk (25.400 inwoners/km²), het station van Schaarbeek (21.400 inwoners/km²) en Oud Laken Oost (18.200 inwoners/km²). De dichtheid van deze wijken is hoger dan het gewestelijke gemiddelde (7.500 inwoners/km²). Het is dus duidelijk dat het grondgebied zeer residentieel is en dat het grootste deel van het pandenbestand wordt ingenomen door wooneenheden. Zoals al in de prediagnose werd vermeld, zijn de gebouwen oud en dateren ze voornamelijk van voor 1919. Er zijn enkele recentere woningen aan de westkant en in de Noordwijk, uit de jaren 1950 tot 1980. Onlangs is er een toename geweest van het aantal stedenbouwkundige vergunningen voor renovatie. De vastgoeddynamiek ontwikkelde zich in de periode 2015-2020 vooral in de wijk Oud Laken Oost. Over het algemeen zijn de meeste bewoners huurders (tussen 60% en 70%). Alleen in het gebied rond de Stephensonstraat is er een evenwicht tussen eigenaars en huurders, rond 50%. Tot slot, zoals de prediagnose opnieuw aantoonde, ligt het deel van de perimeter met het grootste aantal grote percelen met potentieel voor nieuwbouw of renovatie voornamelijk in de gemeente Schaarbeek, terwijl er nog maar weinig mogelijkheden te vinden zijn in de stad Brussel. Als we meer in detail kijken naar lokale voorzieningen (scholen, sportcentra, gezondheidscentra enzovoort), hebben de twee wijken verschillende kenmerken. Binnen de Colignonwijk is er een kern van voorzieningen rond de middelbare school Kardinaal Mercier, langs de Portaelsstraat, en de École fondamentale 14, langs de Van Ooststraat. In de wijk Oud Laken Oost zijn er een aantal scholen langs de Molenbeekstraat (waaronder de pool Roodhuis Zuid en Maria-Christina). Hoewel kleuter-, basis- en middelbare scholen gelijkmatig verdeeld zijn, is er tot 2030 nog steeds een aanzienlijk tekort aan schoolplaatsen in het basisonderwijs (naar schatting - 1.860 plaatsen). De prediagnose benadrukt dit gebrek aan plaatsen in het gebied van het station van Schaarbeek en de Masuiwijk.

In de twee wijken zijn er ook een aantal plaatsen waar verenigingen en buurtcentra zijn gevestigd. In de Colignonwijk is het Stephensonplein een centrale plek voor een aantal verenigingen, die ook dicht bij het Buurthuis Navez liggen. In de wijk Oud Laken Oost liggen een aantal buurtcentra verspreid over het gebied: het Buurthuis Mellery en het Maison de la Création in het noorden, en het Buurthuis Willems en Espace S in het zuiden. Tot slot heeft de perimeter een beperkt aanbod

aan sportfaciliteiten, met slechts twee in de buurt: de Sporthal Utopie in de Masuiwijk en het zwembad van Laken in de wijk Oud Laken Oost.

Bebouwde omgeving en voorzieningen





MOBILITEIT

- Gewestweg
- Spoorweg
- Eenrichtingsstraat
- M6 M3-project (in uitvoering)
- Gewestelijke fietsroute
- Tram
- Bus
- x Waterbushalte
- Tram- en bushalte
- + Station
- Kanaal
- Perimeter SVC 8
- Gemeentegrens

100m

N

Mobiliteitsnetwerk

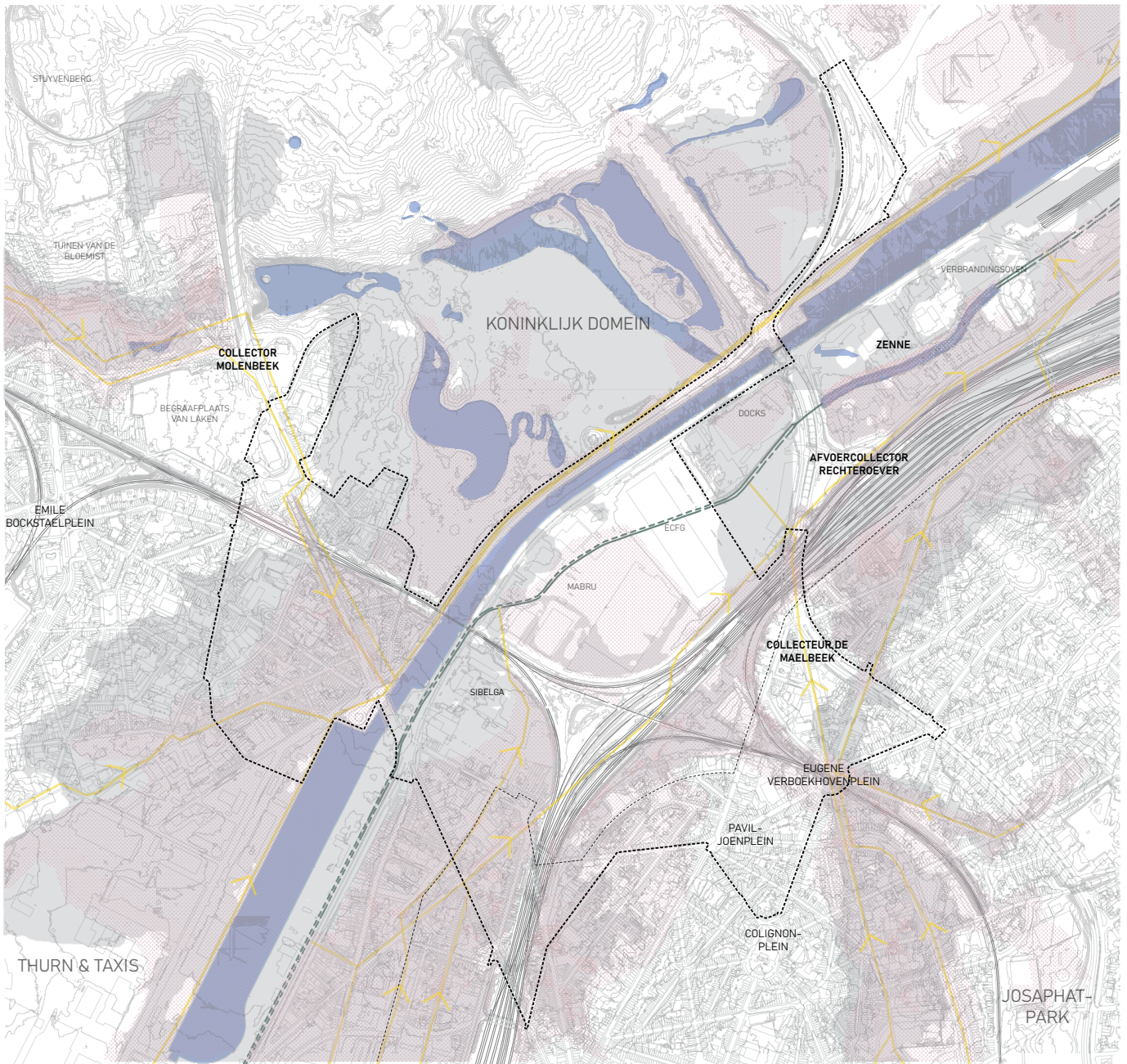
De stedelijke ontwikkeling van de perimeter van het SVC 8 wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van nationale en gewestelijke infrastructuren die een sterke invloed hebben op de verschillende gebieden. De perimeter wordt doorkruist door de belangrijkste transportinfrastructuren die het Gewest doorkruisen: kanalen, spoorwegen en hoofdwegen. In dit deel van het Gewest stroomt het zeekanaal van Brussel naar de Schelde, ook bekend als het kanaal van Willebroek, dicht tussen de Werkhuizenkaai en de Vilvoordsesteenweg. In dit gedeelte hebben bedrijven geen directe toegang voor het transport van goederen, maar het Vergotodok in de onmiddellijke nabijheid maakt het laden en lossen van goederen mogelijk. In het deel van het kanaal dat door de perimeter loopt, bevindt zich een Waterbushalte in de buurt van de Van Praetbrug.

De spoorweg heeft een sterke invloed op de stedelijke fragmentatie van de perimeter. De spoorlijn verdeelt het gebied zowel in de richting noord-zuid als in de richting oost-west. De richting noord-zuid is voornamelijk bestemd voor nationale en internationale treinen, terwijl de richting oost-west gereserveerd is voor gewestelijke en nationale treinen. De stations Schaarbeek en Bockstael zijn gereserveerd voor gewestelijke en nationale treinen, waardoor snelle verbindingen binnen het BHG gegarandeerd zijn.

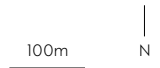
De perimeter heeft ook veel last van zwaar verkeer door zijn positie als toegangspoort tot het noorden van het Gewest. De Koninklijk Parklaan/ Koninginnelaan en de Van Praetlaan/ Lambermontlaan zijn twee van de belangrijkste gewestelijke toegangswegen die de snelweg A12 verbinden met de middenkroon. Zoals uit de prediagnose hiernaast blijkt, is de as Koninklijk Parklaan / Koninginnelaan in de ochtendspits drukker dan de Van Praetlaan/Lambermontlaan, ook al beschikt deze laatste over 3 rijstroken bij het binnenrijden tegenover 2 rijstroken voor de Koninginnelaan. Daardoor is het kruispunt De Trooz drukker dan het kruispunt Van Praet. Op lokaal niveau heeft de wijk last van een aanzienlijke autodruk op de openbare ruimte, hoewel meer dan de helft van de huishoudens geen auto heeft. De meeste lokale verkeersstromen zijn voetgangers. Wandelen is een zeer belangrijke vervoerswijze voor de inwoners, ook al zijn de straten er niet op ingericht. Bovendien zorgt de infrastructuur voor omwegen, ingewikkelde kruisingen en oncomfortabele doorgangen, vooral in de verbindingen tussen de twee gemeenten van de perimeter van het SVC 8. Daarnaast hebben verstoringen en problemen op wijkniveau ook een impact op het geringe gebruik van de fiets. Het groot aantal kunstwerken (tunnels, bruggen,

kanalen) stelt het fietsnetwerk voor problemen. Om deze problemen te overwinnen zijn voorts nog verschillende ambitieuze infrastructuurprojecten in voorbereiding, waaronder Lijn 28 en de loopbruggen onder de bruggen langs het Kanaal. Wat bus- en tramnetwerken betreft, wordt de perimeter over het algemeen goed bediend op zowel stedelijk als grootstedelijk niveau. Er zijn veel tramlijnen in de perimeter: twee structurele lijnen (lijn 3 Heizel-stadscentrum en lijn 7 Heizel-middenring oost) en vier andere (55, 62, 92, 93). De perimeter wordt ook goed bediend door de bussen van de MIVB en DeLijn. Tot slot zal in deze perimeter ook de metrolijn 3 worden verlengd: die zal het Noordstation met Bordet verbinden.





HYDROLOGIE



- Oppervlaktewater: vijver en kanaal
- Kunstmatige grondwaterstand (0>2m diepte)
- Overstromingsrisico
- Zenne gewelfd
- Hoofdcollector

- Perimeter SVC 8
- Gemeentegrens

Bron: Hydrografische gegevens, Leefmilieu Brussel

Hydrografisch netwerk

Een van de meest unieke aspecten van de perimeter van het SVC 8 is dat het de verbindingen van twee rivieren omvat die uitmonden in de hoofdriever de Zenne. De perimeter ligt aan de samenvloeiing van twee zijrivieren (de Molenbeek en de Maalbeek) met de Zenne. De perimeter omvat dus in totaal drie valleien en hun bijbehorende waterbekkens: de twee valleien van de zijrivieren van de Molenbeek en de Maalbeek, en het hoofdwatervakken van de Zenne. De twee zijrivieren van de Zenne zijn niet meer zichtbaar, omdat ze allebei volledig zijn gekanaliseerd in rioleringscollectoren. De twee collectoren vangen regenwater en afvalwater van gebouwen en open ruimten op. In de perimeter van het SVC 8 loopt de collector van de Molenbeek onder de Koninginnelaan door en komt uit op een collector die parallel aan het kanaal loopt tot aan het waterzuiveringsstation (WZS) Noord in Buda. In de andere vallei loopt de Maalbeek onder de Metsysstraat en de Portaelsstraat door en komt dan in de hoofdcollector op de rechteroever, na de spoorweg en parallel met de Zenne, tot het WZS Noord.

Binnen de perimeter zijn er slechts enkele sporen van oppervlaktewater in de open lucht. Oude sporen van de Molenbeek zijn nog steeds te vinden in het Koninklijk Domein, hoewel ze momenteel niet verbonden zijn met de bronnen van de Molenbeek. De Zenne daarentegen is opnieuw opengelegd in het perceel ten noorden van de Van Praetbrug tot aan de verbrandingsoven.

Omdat de perimeter in drie valleien ligt, bevindt die zich in een zone met overstromingsrisico's. Hoewel het grootste deel van het gebied wordt getroffen door een laag risico, zijn de gebieden met een hoge dichtheid in de Stephensonstraat in de Colignonwijk, de Masuistraat en de Koninginnelaan in de Masuiwijk en de de Wautierstraat in de wijk Oud Laken onderhevig aan een middelhoog en hoog risico. De risicogebieden liggen op geringe hoogte, dicht bij het kanaal en zijn meestal sterk verstedelijkt.

Als we echter kijken naar het grondwaterpeil, laat de kaart zien dat in meer dan de helft van het gebied (53%) een grondwaterlaag tussen 0 en 2 meter diep ligt. In deze context is de grondwaterlaag in het Koninklijk Domein en de Masuiwijk bijzonder hoog. Hetzelfde geldt voor de wijk Oud Laken Oost, langs de Maria-Christinastraat. In de Colignonwijk ten slotte toont de kaart de aanwezigheid van de grondwaterlaag tussen 0 en 2 meter langs de Stephensonstraat.



04.

HET WERK MET DE ACTOREN VAN DE PERIMETER

De werkmethode met de actoren van de perimeter van het SVC 8

De methodologie van de diagnosefase was zodanig gestructureerd dat er contact was met de verscheidenheid aan spelers die al werkzaam waren in de perimeter van het SVC 8. Door middel van bijeenkomsten met de verschillende lokale en gewestelijke spelers van de perimeter is het de bedoeling om een meer begrip en kennis te krijgen van:

>de ervaren moeilijkheden

>de beoogde mogelijkheden

>de projecten in uitvoering binnen de perimeter.

Op deze manier is de methodologie ook gericht op de complexiteit van de perimeter op het vlak van administratie, sociale economie, ruimte en het verenigingsleven. Tijdens de bijeenkomsten hebben de voorgestelde acties tot doel dieper na te denken over de lokale dynamiek en het huidige gewestelijke en nationale potentieel van het SVC 8 te analyseren.

Lokale en bovenlokale spelers betrekken

De perimeter van het SVC vormt een cruciaal punt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, op het kruispunt van lokale kansen en gewestelijke en nationale druk (zie de impact van transportinfrastructuren en grote economische bedrijven). Het is daarom essentieel om de gewestelijke kennis en ambities te verdiepen om passende oplossingen te kunnen voorstellen. Deze kennis komt met name voort uit de betrokkenheid van lokale en gewestelijke spelers, zowel uit de instellingen als uit het verenigingsleven. Bijgevolg is de samenwerking tussen het team van het studie bureau en de overheidsactoren die verantwoordelijk zijn voor het SVC (de voogdijminister, Perspective, Urban), de twee partnergemeenten (Stad Brussel en de gemeente Schaarbeek), de gewestelijke instellingen (Leefmilieu Brussel, Brussel Mobiliteit, MIVB enzovoort), de belangrijkste economische privéactoren en lokale verenigingen, een essentiële pijler van de methodologie. Met het proces voor een gezamenlijke ontwikkeling ontstaan solide relaties met en tussen publieke en private belanghebbenden en wordt de betrokkenheid van alle partijen binnen de perimeter vergemakkelijkt. Het team werkt eraan om ervoor te zorgen dat de verwachtingen van de actoren consistent zijn met de algemene visie van het SVC 8, om te voorkomen dat intenties over de perimeter worden verspreid.

Samen experimenteren via de gezamenlijke ontwikkeling

Om een samenwerking op te zetten tussen het team en de spelers die actief zijn binnen de perimeter van het SVC 8, ontwikkelen we een eenvoudige en directe methodologie voor het

uitvoeren van de diagnose. Het gaat immers in de eerste plaats om «elkaar leren kennen» en al omgaan met de complexiteit van de actoren die betrokken zijn bij een planningsinstrument als een SVC. We hebben daarom drie tools gedefinieerd voor het collectief bedenken en verkennen van de problemen, kansen en projecten die gaande zijn: overlegtafels, bilaterale bijeenkomsten en experimenteertafels. Elk van deze tools is gericht op specifieke spelers, die ofwel de gemeentelijke ofwel de intragemeentelijke schaal verkennen.

Overlegtafels

De overlegtafels zijn gericht op gemeentediensten en verenigingen, maar ook op private actoren die betrokken zijn bij het OGSO Werkhuizenkaai (zoals de Brusselse Havengemeenschap). We definiëren een methodologie die zich richt op de schaal van de gemeente of op aandachtsgebieden (zie hoofdstuk 2) en die de actoren samenbrengt die betrokken zijn bij specifieke kwesties. Om dit te doen, zetten we een reeks bevindingen op een rij, uitgesplitst per thema en uitgelicht in de prediagnose, zodat we de gegevens en conclusies op het terrein kunnen valideren en verfijnen. In totaal waren er 5 overlegtafels, verdeeld enerzijds per actoren (A-B) en per gebied (1-2-3) en anderzijds per thema (.1-.2):

A. Gemeentediensten en verenigingen

A.1 Schaarbeek

A.1.1 Openbare ruimten/Milieu/Mobiliteit

A.1.2 Huisvesting/Publieke voorzieningen/Sociale cohesie/Economie

A.2 Stad Brussel

A.2.1 Openbare ruimten/Milieu/Mobiliteit

A.2.2 Huisvesting/Publieke voorzieningen/Sociale cohesie/Economie

B. Gewestelijke private actoren

B.3 OGSO Werkhuizenkaai

B.3.1+2 Alle thema's

Overlegtafels zijn acties waarin belanghebbenden worden uitgenodigd om samen te werken om de verschillende onderdelen van de perimeter te analyseren en de eerste gemeenschappelijke doelstellingen te definiëren. De belangrijkste tool bij deze acties is de tekening. In dit geval is het een collectieve tekening op een kaart die de hele perimeter van het SVC 8 weergeeft. In die zin kan elke speler de hele perimeter verkennen. Er dient te worden opgemerkt dat de kaart dezelfde blijft voor alle overlegtafels.



A.2.1 Overlegtafels bij de Stad Brussel

Bilaterale ontmoetingen

Bilaterale bijeenkomsten zijn een reeks bijeenkomsten met gewestelijke publieke actoren die betrokken zijn bij het proces van de stedelijke ontwikkeling in en rond het SVC 8.



Bilaterale bijeenkomst bij Perspective

Deze reeks bijeenkomsten wordt georganiseerd om de lopende projecten, hun planning en de strategieën, visies en doelstellingen te begrijpen en te visualiseren. Gedurende twee dagen werden negen bilaterale bijeenkomsten gehouden met:

- >Beliris
- >Bouwmeester Maitre Architecte Brussel
- >Leefmilieu Brussel
- >Brussel Mobiliteit
- >CityDev
- >Hub.brussels
- >Infrabel
- >De Haven van Brussel
- >MIVB

Op een kaart van de perimeter brengen we de huidige en toekomstige projecten aan die elk van de gewestelijke actoren ontwikkelt binnen hun instelling. We onderzoeken en analyseren ook hun overwegingen en ontwikkelingsperspectieven om ons programma af te stemmen op de verwachtingen van de actoren die al in hetzelfde gebied werken en die een grondigere kennis hebben van gewestelijke strategieën en

doelstellingen.

Experimenteertafels

De experimenteertafels vertegenwoordigen momenten van discussie en onderzoek door middel van ontwerp tussen het team, de belangrijkste actoren van het SVC (Perspective, het kabinet van de voogdijminister, Urban) en, van tijd tot tijd, bepaalde gemeentelijke en gewestelijke actoren die een sleutelrol spelen in de ontwikkeling van het SVC 8. In die zin is de experimenteertafel een benadering voor het collectief ontwerpen van het SVC 8, in zijn verschillende fasen, tijdens de begeleidings- en stuurcomités.



Experimenteertafel bij Perspective

Dit is een ruimtelijke benadering en een presentatie van de ambities van het project. Door werkdocumenten zoals tekeningen, modellen, schattingen en foto's fysiek op tafel te leggen in plaats van ze op een scherm te projecteren, wordt interactie aangemoedigd en kunnen er snel nieuwe verbanden worden gelegd. Het gebruik van de tafel als werkinstrument is een innovatieve benadering van onderzoek door middel van ontwerp. Het benadrukt de ruimtelijke presentatie van de ambities van het project en biedt de mogelijkheid om op een interactieve en stimulerende manier te werken en nieuwe verbanden te leggen tussen de verschillende werkdocumenten. Bovendien maakt de tafel, als werkvorm, het mogelijk om kennis en ideeën te delen tussen de verschillende belanghebbenden. Door met de andere belanghebbenden rond de tafel te gaan zitten, kan het ontwerpteam opmerkingen en suggesties opnemen in het ontwerpproces.



- Openbaar park
- Mineraal blok
- Sociale woningen
- Buurtinfrastructuur
- Kortere weg naar het stadscentrum
- Wegen met weinig of geen groen
- Stedelijke onderbreking
- Perimeter SVC 8
- Kanaal
- STOP Verkeer
- Ongeval
- Geluidsoverlast
- Overstroming / stijgend grondwaterpeil
- Te dicht bewoonde en ongezonde woningen

Josaphatpark populair bij gezinnen uit de buurt
 Interventie (aanplanting + onderzoek) uitgevoerd door JST
 Gebrek aan groen langs wegen
 Te dicht bewoonde huizenblokken en ongezonde woningen

100m

N

Overlegtafel met gemeentediensten en verenigingen van Schaarbeek

Belangrijkste gebieden van belang: de wijk van het station van Schaarbeek, Colignonwijk en Masuiwijk

Datum: maandag 20 maart 2023

In Schaarbeek werden twee overlegtafels georganiseerd om de gegevens en de inhoud van de prediagnose uit te breiden. Vertegenwoordigers van de verschillende gemeentediensten en verenigingen die werkzaam zijn in verschillende gebieden van belang waren uitgenodigd. Vertegenwoordigers van de Cel Huisvesting, de Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, het kabinet van de Schepen voor het Dynamiseren van de economie, RenovaS en de vzw's Lire et écrire, Transit en Jeunes Schaarbeekois au Travail waren aanwezig aan beide tafels.

In het Schaarbeekse gedeelte van de perimeter van het SVC is een gebrek aan sociale woningen. Net als andere gemeenten in het BHG zorgt de gemeente niet rechtstreeks voor sociale woningen, maar vertrouwt ze deze taak toe aan externe operatoren (Schaarbeekse Haard, BMI). Voor deze exploitanten is het economisch niet zinvol om sociale huisvesting te ontwikkelen met slechts een paar appartementen. Om een financieel evenwicht te bereiken, moeten deze exploitanten tussen de 40 en 50 appartementen ontwikkelen. Dit vormt een probleem voor Schaarbeek, dat niet veel percelen beschikbaar heeft voor dergelijke ontwikkelingen.

Het grootste deel van het bestaande particuliere pandenbestand is niet in goede staat, is oud en heeft grote problemen met energie-efficiëntie. In die zin benadrukken de deelnemers dat het renovatieproces door publieke instellingen moet worden opgevolgd. RenovaS biedt deze service bijvoorbeeld aan als onderdeel van haar missie.

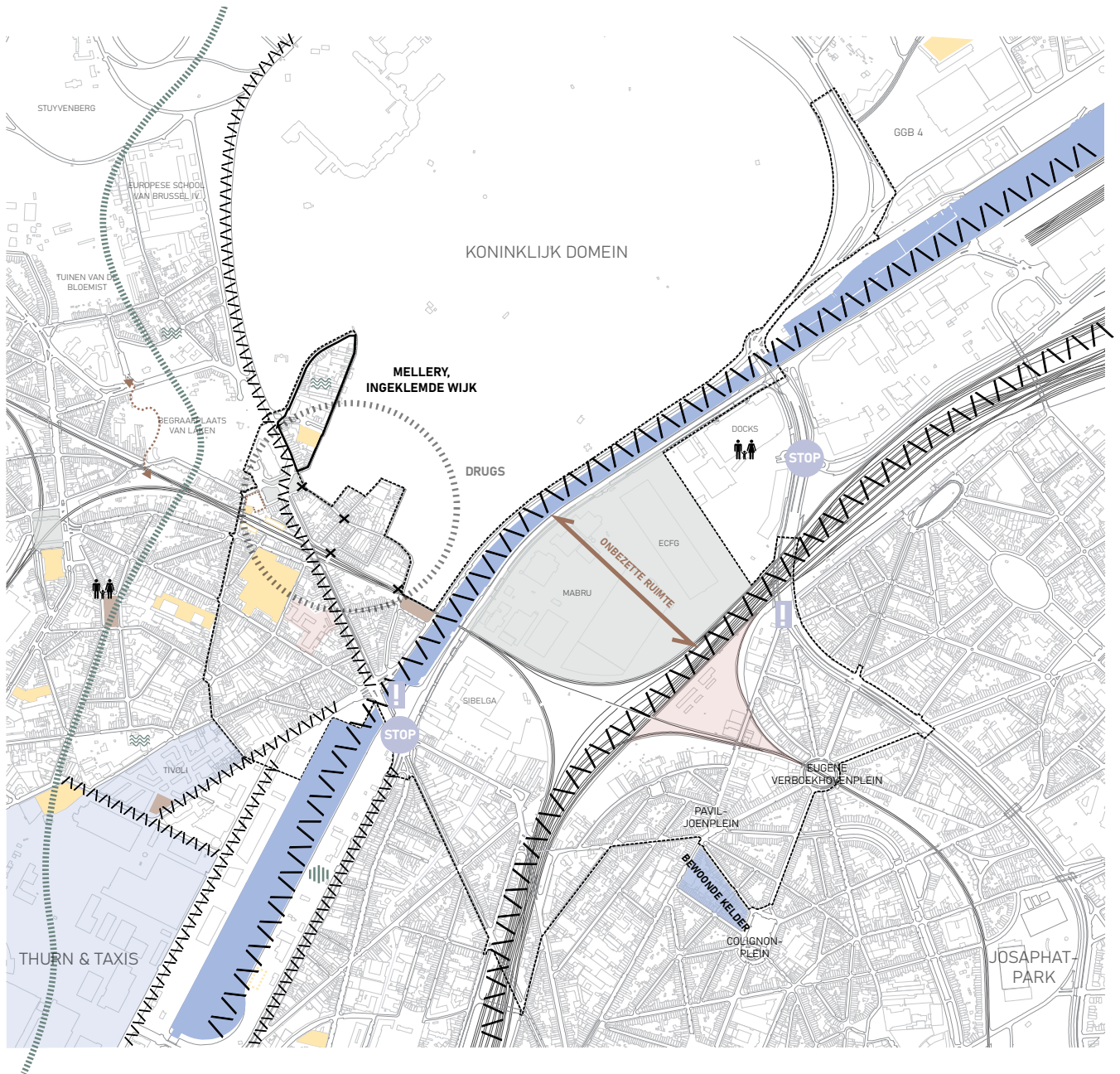
Er zijn twee economische centra in de Colignonwijk: het Paviljoenplein en het Verboekhovenplein. Beide zijn belangrijke gebieden voor de plaatselijke bewoners. Maar in beide gevallen zijn er mobiliteitsproblemen vastgesteld. Er zijn vaak conflicten tussen het openbaar vervoer en goederenleveringen, wanneer kleine vrachtwagens langs de tramroute parkeren. De Masuiwijk is een belangrijk economisch knooppunt voor Schaarbeek, maar omdat ze ingesloten is, gaan er maar weinig bewoners van de Colignonwijk ernaartoe en omgekeerd.

Mobiliteit over de weg is een groot probleem voor deze gebieden. De route naar de A12 langs de Lambermontlaan heeft vooral te lijden onder de stroom auto's en vrachtwagens tijdens de spitsuren. Om files te vermijden, nemen auto's vaak verschillende binnenwegen door de Colignonwijk en naar het stadscentrum. Een daarvan ligt langs de Stephensonstraat. Het is vooral in deze straat en in de buurt van het Stephensonplein dat het

probleem zich voordoet, gezien het grote aantal verenigingen, met name huiswerkscholen.

De wijk als geheel heeft geen toegankelijke openbare open ruimten. Het dichtstbijzijnde is het Josaphatpark, dat wordt gebruikt door bewoners van de wijk, vooral gezinnen met jonge kinderen. De deelnemers zijn van mening dat een nieuwe, toegankelijke openbare open ruimte moet worden gecreëerd waar verschillende sportfuncties een plaats kunnen krijgen. Er wordt bijvoorbeeld voorgesteld om er niet alleen een voetbalveld aan te leggen. In die zin zou het een bovenlokale sociaal-culturele, sport- en werkgelegenheids-/ opleidingsinfrastructuur kunnen zijn. Er moet worden opgemerkt dat het gebied al een aantal lokale voorzieningen heeft voor onderwijs, sociale integratie en sport. Veel ervan werden ontwikkeld door de DWC Stephenson.

Wat het milieu betreft, zijn de drie gebieden van de wijk rond het station van Schaarbeek, de Colignonwijk en de Masuiwijk erkend als zeer mineraal. De Colignonwijk omvat een aantal bijzonder minerale huizenblokken waar acties voor een betere doorlaatbaarheid moeten worden genomen. Dezelfde problemen doen zich ook voor in openbare ruimten waar de wegen niet begroeid zijn. De deelnemers waren zich ervan bewust dat de ondoordringbaarheid van de bodem een van de oorzaken zou kunnen zijn van de toename van de overstromingsproblemen, met name in de Stephensonstraat, waar regelmatig water (waarschijnlijk afkomstig van de grondwaterlaag) wordt waargenomen in kelders en/of van de taluds van de spoorweg afloopt.



GROENE CONNECTIVITEIT

Studie Groen netwerk 2014

- Bewoonde kelder
- Openbare ruimte
- Buurtinfrastructuur
- Mineraal huizenblok
- Site met potentieel
- Groene connectiviteit
- Mogelijke doorgang
- Stedelijke onderbreking
- Perimeter SVC 8
- Kanaal
- STOP Verkeer
- Ongeval
- Geluidsoverlast
- Overstroming / stijgend grondwaterpeil
- Drugsprobleem
- Sluikstorten
- Probleem van gentrificatie

Willemsplein populair bij gezinnen uit de **DOCKS**-wijk : bezoekers uit aangrenzende wijken
 Probleem van gentrificatie in verband met het grondgebied



100m

N

Overlegtafel met gemeentediensten en verenigingen, stad Brussel

Belangrijkste gebieden van belang: Oud Laken Oost, Masuiwijk en het Koninklijk Domein

Datum: woensdag 05 april 2023

Naar het voorbeeld van Schaarbeek worden er twee overlegtafels georganiseerd om een beter inzicht te krijgen in de bevindingen van de prediagnose met betrekking tot de gebieden van het SVC 8. Beide tafels werden bijgewoond door vertegenwoordigers van de Cellen Planning en Ontwikkeling, Stedelijke Vernieuwing en Infrastructuur - Cultuur, Jeugd & Sport, het Schoolcontract Drootbeek en de Grondregie, evenals vertegenwoordigers van de vzw Laeken. brussels, Au bord de l'eau vzw en Ride Your Future vzw.

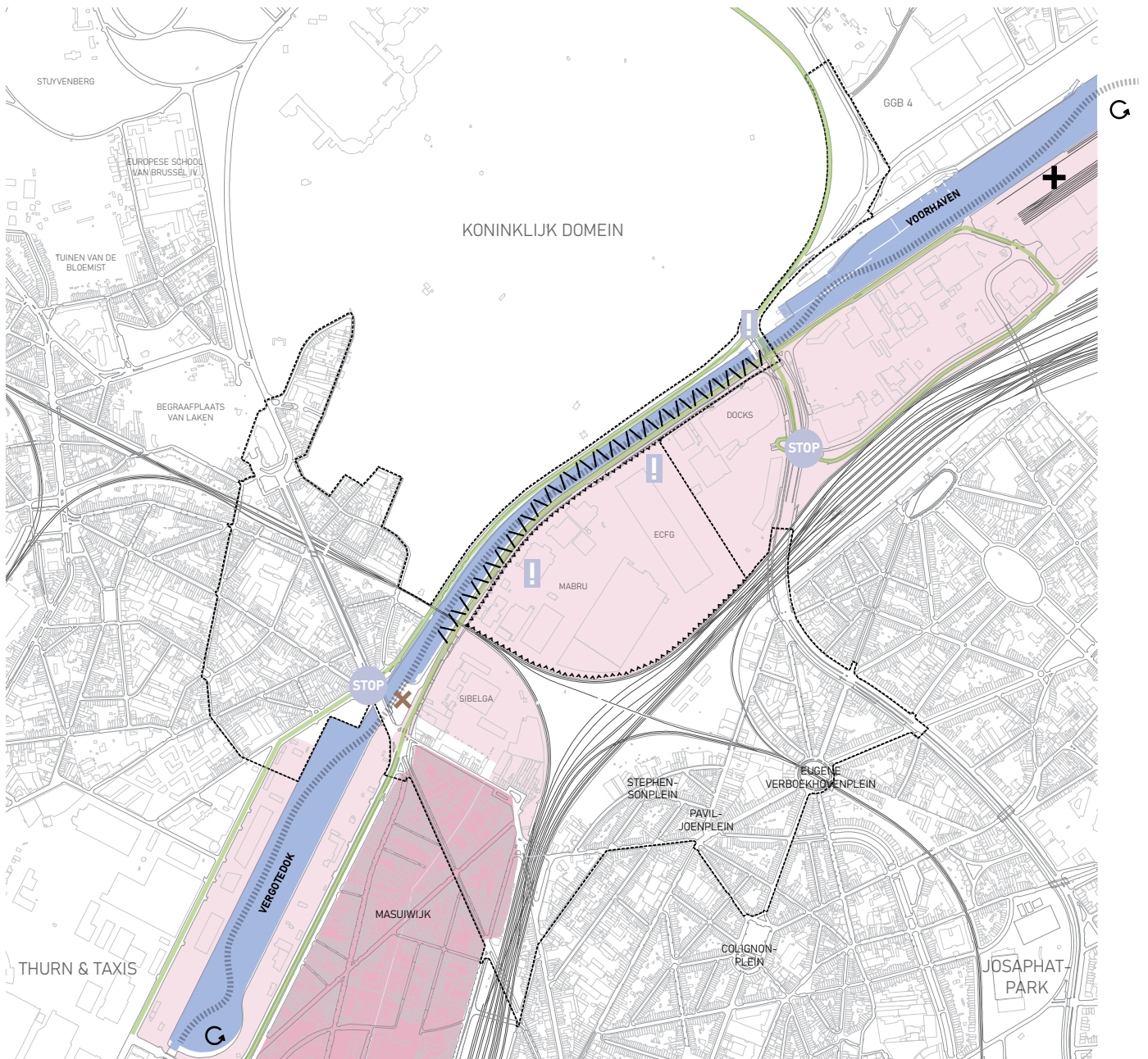
Laken is de dichtstbevolkte wijk van de stad Brussel, meer bepaald de wijk Oud Laken Oost. De bevolking heeft vooral te kampen met huisvestingsproblemen, vooral voor grote gezinnen. Over het algemeen is het woningenpark oud en blijven de huurprijzen er stijgen. Het aanbod van sociale huisvesting wordt als positief beschouwd, hoewel er een tekort is, net als in het hele Gewest. Daarom zijn er veel beheerders van sociale woningen in het gebied werkzaam: Grondregie van de stad Brussel, Lakense Haard, OCMW en Brusselse Woning. Met name de Grondregie van de stad Brussel ontwikkelt nieuwe projecten voor gemengd gebruik (woningen met voorzieningen op het gelijkvloers). Deze projecten voor gemengd gebruik worden ontwikkeld om het gebrek aan lokale voorzieningen aan te pakken. In dit verband benadrukken de deelnemers dat de wijk vooral een gebrek heeft aan sport- en gezondheidsvoorzieningen, omdat de nieuwe sporthal langs het Vergotiedok niet voldoende zal zijn. Ze stellen voor om projecten te ontwikkelen in samenwerking met de Schoolcontracten om zo het gebrek aan sportfaciliteiten aan te pakken. Deze programma's kunnen een positief antwoord bieden op het gebrek aan infrastructuur en tegelijk de bewoners stimuleren door hen tijdelijke activiteiten aan te bieden. Dit is het geval met het initiatief 'Pump Park' van de vzw Ride Your Bike. Tegelijk vragen de deelnemers zich af hoe deze initiatieven duurzaam konden worden gemaakt. Tot slot vragen de deelnemers aandacht voor het feit dat de nieuwe ontwikkelingen rond het gebied Thurn & Taxis een nieuwe bevolking genereren in de buurt van de wijk Oud Laken Oost. Dat zou kunnen leiden tot gentrificatie.

Wat de economie van het gebied betreft, benadrukken ze het belang van de as van de Maria-Christinastraat voor het levensonderhoud van heel Laken. Tegelijkertijd wordt dit gebied als problematisch beschouwd wat betreft netheid en het gebrek aan ruimte voor voetgangers en fietsers. Met betrekking tot het OGSO Werkhuisenkaai

hebben ze het over een enorm, mineraal perceel met slechts één functie. De enige activiteit die hier plaatsvindt is de rommelmarkt op zondag, die alleen bekend is bij de bewoners van de perimeter.

De deelnemers vinden dat er meer moet worden gedaan om mensen bewust te maken van zachte mobiliteit en, meer specifiek, het gebruik van de fiets. Projecten voor fietssnelwegen zijn daarom een prioriteit voor dit gebied. De deelnemers vermeldde dat er af en toe verkeersproblemen zijn, vooral bij de De Trooz- en Van Praet-bruggen. Deze twee bruggen fungeren als knelpunten en vormen de enige routes naar de snelweg. Bovendien heeft de Van Praet-brug geen trottoirs, waardoor het voor voetgangers onmogelijk is om die over te steken.

Tot slot zijn er vooral toegankelijke open ruimten te vinden in de buurt van de perimeter van het SVC 8. Rond de wijk Oud Laken Oost liggen zelfs een aantal parken die geklasseerd zijn als van hoge biologische waarde. De deelnemers vestigen in het bijzonder de aandacht op het feit dat er al toegankelijke open ruimten zijn die onderbenut of onbekend zijn bij de bewoners van de wijk Oud Laken Oost. Ze benadrukken in het bijzonder het potentieel van de begraafplaats en het park Tuinen van de Bloemist als onderbenutte openbare ruimten en als voetgangersas als verbinding naar het Atomium. Wat ten slotte de openbare ruimten betreft, zijn het Mabru-gebied en de vierhoek langs de spoorlijn genoemd als potentiële ontwikkelingsgebieden.



NAAR HET STADSCENTRUM

Prioritaire economische zone

Economisch weefsel

Goederenvervoer via het kanaal

Gewestelijk verkeer

Gesloten site

Stedelijke onderbreking

Perimeter SVC 8

Kanaal

Verkeer

Ongeval

Keerpunt boten

Trimodaal platform

Ontmoetingsplaats voor daklozen

DOCKS : bezoekers buiten de wijk

Gewestelijk verkeer naar de kaaien voor het lossen en leveren van bouw- en andere goederen

KANAAL : gebruikt als stormbekken _ pompen en dagelijks lozen in het kanaal

Van Praetlaan = industrieweg

100m

N

Overlegtafel met gewestelijke private actoren

Gebied van belang: OGSO Werkhuisenkaai

Datum: dinsdag 07 maart 2023

De gepresenteerde resultaten zijn gebaseerd op de overlegtafel met de belanghebbenden van de Brusselse Havengemeenschap. Het gaat om vertegenwoordigers van bedrijven die langs het kanaal gevestigd zijn. Aan onze tafel vertegenwoordigden de deelnemers bedrijven die gevestigd zijn binnen de perimeter van het SVC 8 of in de onmiddellijke nabijheid ervan. De Brusselse Havengemeenschap treedt op als bevoorrechte gesprekspartner van de gewestelijke en federale overheden en andere instanties zoals de Haven van Brussel en BECI (Brussels Enterprises Commerce & Industry), die ook lid zijn van de Brusselse Havengemeenschap. Ze telt 150 leden en promoot de economische en industriële ontwikkeling van de kanaalzone, met de nadruk op de strategische ligging en logistieke mogelijkheden met haar waterweg, snelwegennet, spoorverbindingen en opslagplaatsen.

De Brusselse Havengemeenschap wil alle economische activiteiten ondersteunen (die over het algemeen ook leden van de gemeenschap zijn). Daarom beschouwen ze het kanaal als zeer belangrijk voor het vervoer van goederen. Zij legden uit dat professionele mobiliteit binnen het waternetwerk erg belangrijk is en een aandachtspunt moet zijn voor ontwikkeling in de toekomst, vooral om de doelstellingen voor economische transitie te halen die het BHG zichzelf heeft gesteld. In die zin is het in hun belang om de percelen langs het kanaal die voornamelijk bestemd zijn voor economische activiteiten te behouden, en in het bijzonder die in de buurt van het Vergotedok, het laatste gebied waar boten kunnen keren voordat ze Brussel binnenvaren. Daarnaast benadrukken ze het belang van de aanwezigheid van economische activiteiten in dit deel, vanwege de nabijheid van kleine pakhuizen en andere economische bedrijven in de Masuiwijk. Tot slot erkennen ze het OGSO Werkhuisenkaai en het Vergotedok als twee belangrijke logistieke zones voor de bevoorrading in het groot van de detailhandelbedrijven in het Gewest. Ze dringen erop aan dat het OGSO Werkhuisenkaai, het Vergotedok en Schaarbeek-Vorming prioritair economische zones zijn en zijn bereid om mee te werken aan het opstellen van het masterplan voor Schaarbeek-Vorming, vooral omdat hun concessies op het OGSO in 2042 aflopen. In dit stadium vinden ze dat de vooruitgang die tot nu toe is geboekt onvoldoende rekening houdt met hun positie.

Een ander groot probleem dat werd aangekaart, heeft te maken met de mobiliteit van vrachtwagens binnen de perimeter van het SVC 8. Ze vrezen

een probleem voor de toegankelijkheid van vrachtwagens naar het OGSO. Langs de Werkhuisenkaai zijn er immers talloze ingangen voor economische activiteiten. In dit geval houdt het probleem verband met het gebrek aan zichtbaarheid en bewegwijzering van de tramlijnen. Dat brengt de veiligheid van trams en vrachtwagens in gevaar. Ze zijn zich ervan bewust dat vrachtwagens voor meer verkeer zorgen, maar kunnen geen andere oplossingen voorstellen zolang er geen geïntegreerde en meer gestructureerde visie op mobiliteit is ontwikkeld. Ze laten zien dat er verkeersproblemen zijn langs de hele Vilvoordsesteenweg, waar vrachtwagens, auto's en fietsen elkaar overlappen. Voor de mobiliteit van fietsen moet een specifiek punt over Sibelga worden aangekaart. Het bedrijf staat open voor de verkoop van zijn taluds om de fietssnelweg te verlengen die de wijk Oud Laken Oost verbindt met de Masuiwijk. Daarnaast heeft Sibelga gebouwen gekocht op het Masuiplein om ze te verbouwen tot geconventioneerde woningen, kantoren en een opleidingscentrum.

WW



Rue du Progrès
Rue Masani
Rue de la Seine
Rue de la République
Rue de la Liberté

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

LOGEMENT SOCIAL
DASIS DE TRANQUILITE
ENCLAVE
RUE DE LA LIBERTE
RUE DE LA REPUBLIQUE
RUE DE LA SEINE

QUALITE LOGEMENT
RESIE EST BIEN!

est-ce on peut
tester la fermeture
de cette axe la dimanche?

A VILLE
FORMER DES
EQUIPMENTS

ET RENFORCER
STATES

PARCOURS 1/2 EQUIPEMENT

OPER LA CONNEXION

SERVICES COMMUNAUX

COMPRENDRE
LES SOUS
IDENTITES
ET LES
POTENTIELS
LOCAUX

ANALYSE DE L'ACCES

CERCELE DE QUALITE

ANALYSE D'UN AXE DE VIE

RESEAU CIVILISÉ - BÉNÉFICIAIRES

+ JERGÉ - LACRÉN. BAUSSEL

+ EVE - SAS SCHARBERG

Domaine Royal

ACCUEIL DE NUIT (ASMR)

EN RENFORCEMENT 2ND LOCAL

MANQUE D'ECOLE
SECONDAIRE (-TENDANCE
MATH. ENCE. VERTICALE)

3000
ECOLE
EUROPEEN

05.

CONCLUSIE



→ Ingang tot het toekomstige Stephensonpark

Er liggen veel trajecten op tafel: project nul

Binnen de perimeter van het SVC Stephenson-Koningin loopt een reeks projecten en initiatieven. Wie het geheel van de talrijke projecten, sommige gefinancierd en andere op zoek naar financiering, bekijkt, ziet een 'landschap' dat getuigt van de inherente complexiteit van de site. Deze complexiteit brengt een veelheid van lokale en gewestelijke spelers met zich, die gezamenlijk bijdragen aan een rijke territoriale ontwikkeling vol mogelijkheden.

De perimeter van het SVC 8, dat een complete portefeuille van 40 projecten omvat, biedt een gevarieerd scala aan initiatieven die het stedelijk weefsel nieuw leven willen inblazen. De diversiteit van de voorgestelde en lopende projecten impliceert een veelheid aan spelers die betrokken zijn bij de transformatie. Zoals gezegd ligt dit gebied op een kruispunt van nationale, gewestelijke en lokale belangen. Als gevolg hiervan is de transformatie van de perimeter zeer complex in termen van private en publieke actoren. Naast de complexiteit van de actoren is er ook een diversiteit in de bronnen voor de financiering van projecten. Sommige projecten zijn gefinancierd, andere bevinden zich nog in de planningsfase. Hun aspiraties worden echter niet ontmoedigd door het gebrek aan financiële steun. Integendeel, de gezamenlijke ambitie van de actoren van de perimeter om de stedelijke omgeving te renoveren, stimuleert discussie en de wens om samen te werken.

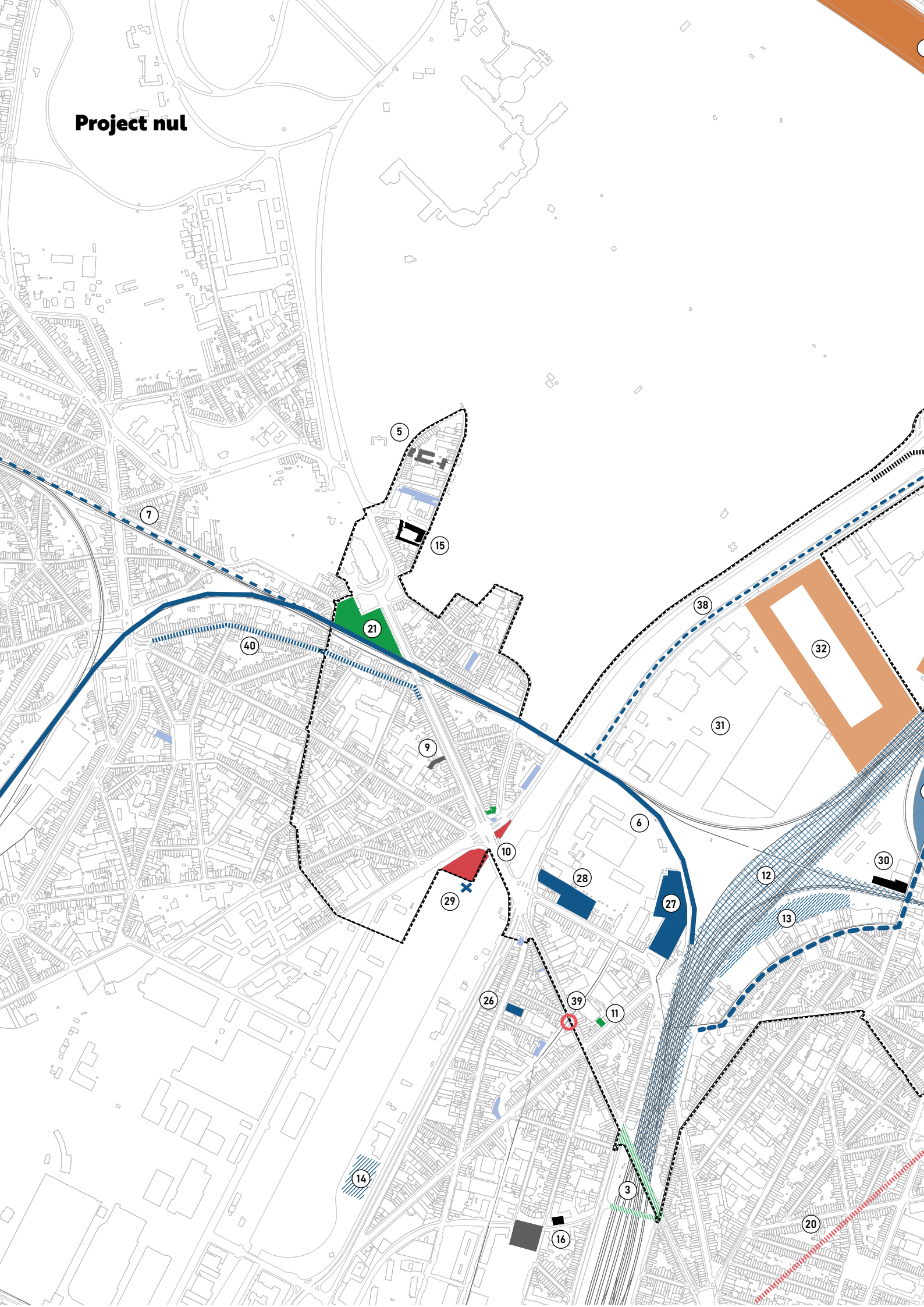
Er moet worden opgemerkt dat een aanzienlijk deel van de projecten, vooral geconcentreerd in de Maria-Christinawijk, gewijd is aan de dringende kwestie van huisvesting. Deze projecten zijn gericht op het verhelpen van het woningtekort en het verbeteren van de kwaliteit van residentiële ruimten door verschillende middelen: de bouw van betaalbare woningen, de renovatie van bestaande structuren en de implementatie van stedenbouwkundige maatregelen die voorzieningen met gemengd gebruik bevorderen en gemeenschappelijke ruimten. Door zich te richten op huisvestingsinitiatieven willen de acties van het SVC 8 een sociaal inclusieve en leefbare stedelijke omgeving ontwikkelen die voldoet aan de uiteenlopende behoeften van de bewoners.

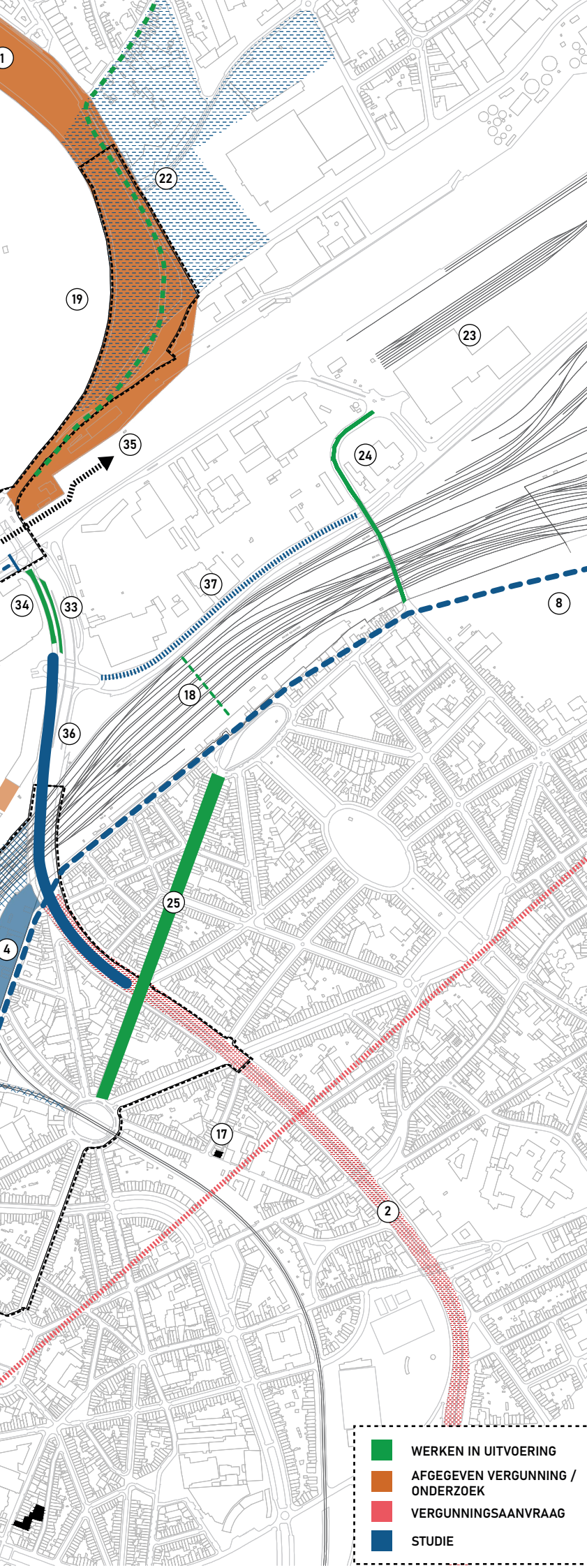
De meeste projecten richten zich dan wel op mobiliteit en huisvesting, maar toch ligt er relatief weinig nadruk op de uitvoering van stedelijke voorzieningen, met name inclusieve sportfaciliteiten. Het belang van deze projecten mag echter niet worden onderschat, omdat ze bijdragen aan de algehele stedelijke ervaring door

actieve levensstijlen te promoten, betrokkenheid bij de gemeenschap aan te moedigen en ruimten voor recreatieve activiteiten te ontwikkelen. Het doel van deze projecten is om te voldoen aan de vraag naar hoogwaardige sportfaciliteiten (noodzakelijk gezien de jonge leeftijd van de bevolking), waaronder sportvelden, speeltuinen en fitnessfaciliteiten, om het sociale weefsel van de perimeter te verrijken en mogelijkheden te bieden voor fysiek welzijn en sociale cohesie.

Veel van de lopende projecten binnen de perimeter hebben een sterke link met mobiliteit, met als doel de infrastructuur en de toegankelijkheid te verbeteren. Deze projecten geven prioriteit aan de ontwikkeling van innovatieve oplossingen voor duurzaam vervoer, waaronder de uitbreiding en modernisering van openbaarvervoersnetwerken (verlenging van metrolijn 3 en tramlijn) en de installatie van fietspaden (aanleg van fietssnelweg C36, C38, C50). Door stedenbouwkunde te combineren met vooruitstrevende transportstrategieën willen deze initiatieven een vloeiende, milieuvriendelijke mobiliteitservaring bevorderen.

Project nul





BRUSSEL MOBILITEIT

- 1 PARKWAY 21
- 2 LAMBERMONT
- 3 KONINGINNE- EN THOMASTUNNEL
- 35 10 BRUG VOOR VOETGANGERS-FIETSERS _ MONUMENT AAN DE ARBEID
- 36 VAN PRAET : busbaan + fietspad
- 37 VILVOORDESELAAN : busbaan + fietspad
- 38 WERKHUIZENKAAI : 2028_Verbouwing van gevel tot gevel
- 34 TRAM 7
- 33 AFRIT ONDER VAN PRAETBRUG

CITYDEV

- 4 BRIDGE CITY
- 5 MELLERY / COMMUNITY LAND TRUST : gebouwen aangekocht in 2021 maar nog niet gelanceerde opdracht
- 23 SCHAARBEEK-VORMING (PERSPECTIVE)

BELIRIS

- 6 FIETSSNELWEG C38
- 7 FIETSSNELWEG C50
- 8 FIETSSNELWEG C36
- 21 ANNIE CORDYPARK - BRUG VOOR FIETSERS EN VOETGANGERS (2023-2024) : serre + doorgang voor Fietssnelweg C50
- 20 METRO 3

INFRADEL

- 12 VIERHOEK NOORD
- 24 LEEUWOPRIT + ALBERTBRUG

RENOVAS - Gemeente Schaarbeek

- 13 STEPHENSONPOOL : inrichting van openbare ruimten en modale filter (met DRU)
- 11 OPLEIDINGSPOL MASUI

MSI

- 14 SPORTTOREN

SIBELGA

- 27 MASUI : reconversie en bouw van 24 woningen

BGHM

- 15 RENOVATIE BOUWSCHIL DOOR DE LAKENSE HAARD (2027-2028)
- 16 RENOVATIE BOUWSCHIL DOOR SCHAARBEEKSE HAARD 2029
- 17 WALHEM : 15 woningen (2025-2026)

NMBS

- 18 VOETGANGERSTUNNEL STATION

MIVB

- 19 TRAM 10_NOH : Uitbreiding van de sporen
- 25 PRINSES ELISABETHLAAN
- 39 KONINGINNELAAN : Verplaatsing halte De Trooz
- 40 PRINSES CLEMENTINA : Vernieuwing van de sporen en aanpassing haltes

GRONDREGIE - Stad Brussel

- 22 GGB 4
- 26 COMMUNITY LAND TRUST _ Lumière du Nord vzw
- 28 PALEIS-WERKHUIZEN : gemengd project voor huisvesting en productieactiviteit
- ANDERE HUISVESTINGSPROJECTEN UITGEVOERD DOOR GRONDREGIE

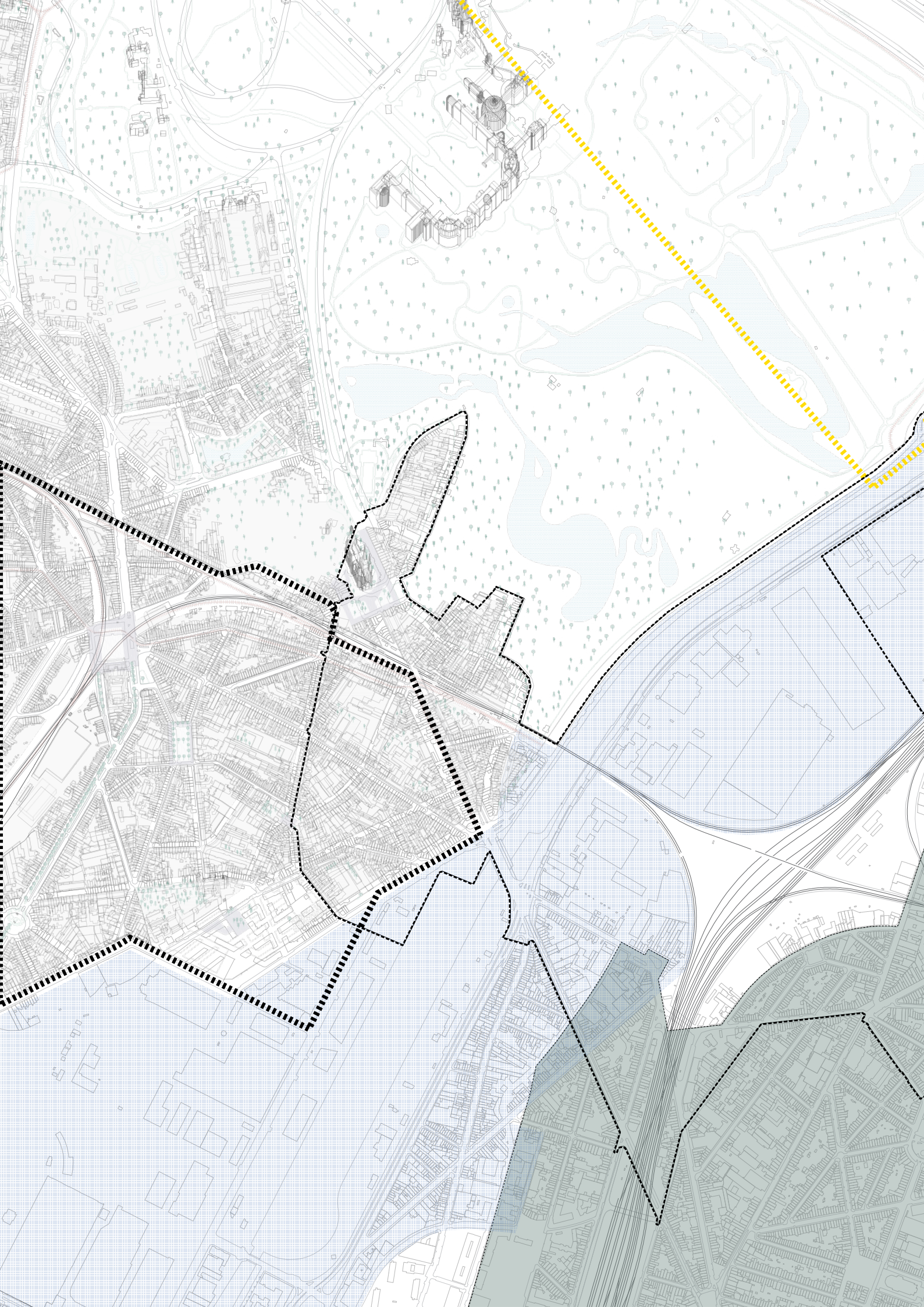
OCMW - Stad Brussel

- 9 RENOVATIE VAN EEN WOONEENHEID : 44 transitappartementen

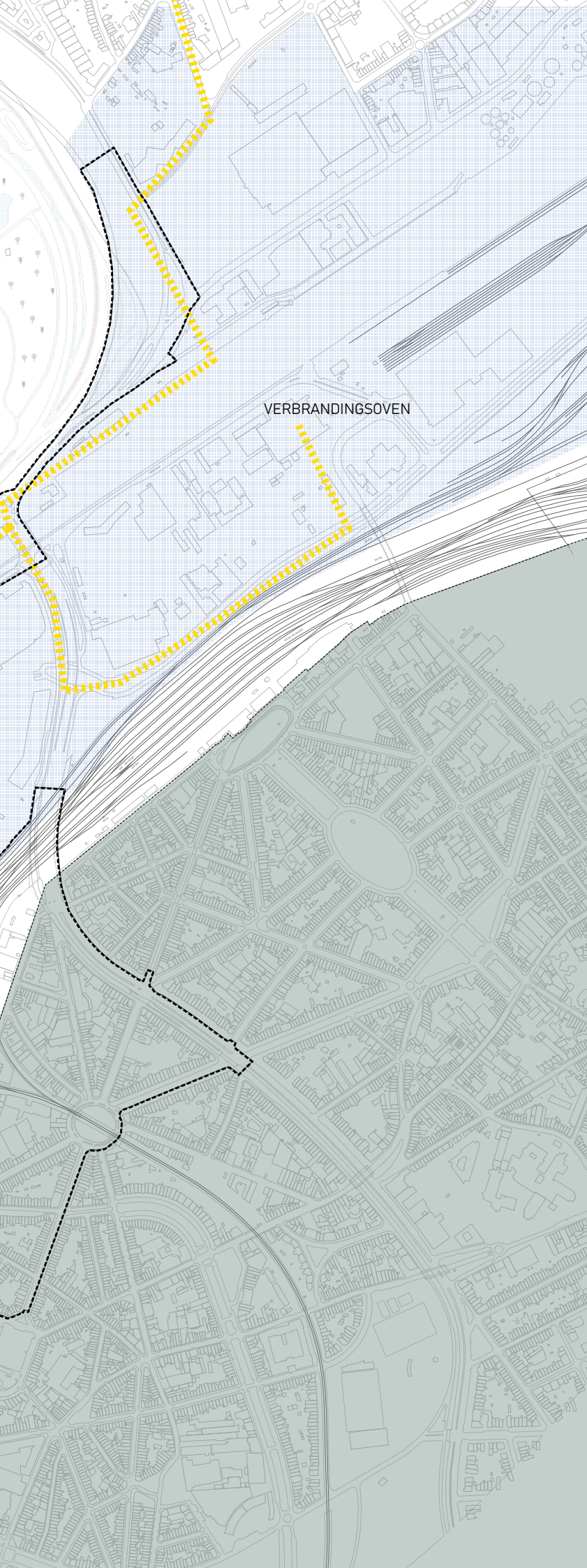
ANDERE - Particuliere projecten

- 29 BRUSSELS BY WATER _ inrichting van een Waterbushalte
- 30 RAUWERS - Uitbreidingsproject
- 31 MABRU : bouw van een nieuw gebouw
- 32 ECFG : herinrichting van het loskaai + magazijn








- WERKEN IN UITVOERING
- AFGEGEVEN VERGUNNING / ONDERZOEK
- VERGUNNINGSAANVRAAG
- STUDIE

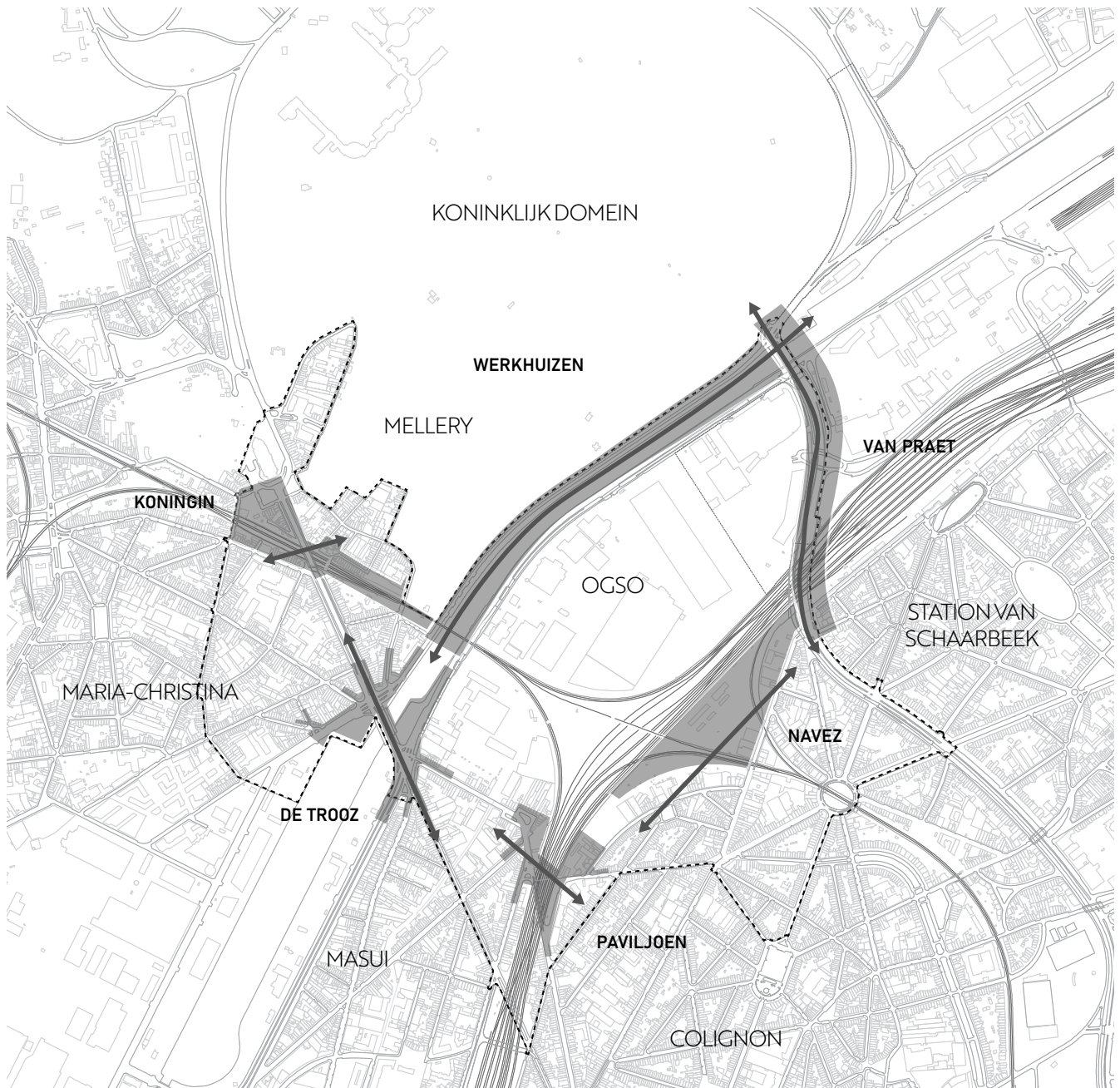


Studies / plannen uitgevoerd binnen de perimeter



STUDIES / PLANNEN UITGEVOERD IN DE PERIMETER

-  Perimeter van het Beeldkwaliteitsplan (BKP)
-  Vergroeningsplan, Schaarbeek
-  Perimeter van de vergroeningsstudie, Laken
-  Project warmtenetten
-  Samenvattende axonometrie voor de studie van het binnenhuizenblok, Laken
-  Perimeter SVC 8
-  Gemeentegrens



Zeven gebieden met zes transdomeinen

- Perimeter van het transdomein
- Perimeter SVC 8

Zeven gebieden met zes transdomeinen

Er werd een strategische aanpak uitgewerkt om projecten te ontwikkelen die de gewestelijke aandachtspunten integreren met de lokale dynamiek van de zeven gebieden die de perimeter vormen: het Koninklijk Domein, het OGSO Werkhuizenkaai, de wijk van het station van Schaarbeek, de Colignonwijk, de Masuiwijk, de wijk Oud Laken en de Mellerywijk. De diagnose onthult de noodzaak om gewestelijke doelstellingen en projecten te verzoenen met lokale identiteiten en prioriteiten binnen elk gebied.

Het is noodzakelijk om de verschillende trajecten, aandachtspunten en thema's met elkaar in overeenstemming te brengen en tegelijkertijd na te denken over hoe vormen van samenwerking tot stand kunnen worden gebracht tussen de actoren van de perimeter. Het vergelijken van trajecten, aandachtspunten en thema's met onderzoeksgebieden vat de essentie samen van de benadering die voor het SVC 8 is gekozen. Net als de onderzoeksgebieden, die verschillende kennis- en onderzoeksvelden vertegenwoordigen, vertegenwoordigen de zeven gebieden verschillende domeinen van stedelijke ontwikkeling en transformatie. Elk domein of gebied weerspiegelt een unieke reeks van trajecten, aandachtspunten en thema's die het culturele, historische en sociaaleconomische weefsel van het grondgebied omvatten.

In deze context is het voorgestelde programma van projecten gericht op het identificeren, begrijpen en integreren van lokale identiteiten en praktijken voor elk van de gebieden en daarna op het verbinden van de gebieden. Het doel is om prioriteit te geven aan het herstel van de openbare ruimte en het stedelijk netwerk door de zeven gebieden met elkaar te verweven en zich te richten op de zes «transdomeinen» die ze van elkaar scheiden.

Zo hebben we de zes transdomeinen (hieronder) geïdentificeerd die de verbindingen tussen zeven gebieden vertegenwoordigen:

- >Werkhuizen: tussen het Koninklijk Domein en het OGSO Werkhuizenkaai
- >Van Praet: tussen het OGSO Werkhuizenkaai en de wijk van het station van Schaarbeek
- >Navez: tussen de wijk van het station van Schaarbeek en de Colignonwijk
- >Paviljoen: tussen de Colignonwijk en de Masuiwijk
- >De Trooz: tussen de Masuiwijk en de wijk Oud Laken
- >Koningin: tussen de wijk Oud Laken en de Mellerywijk

De zes transdomeinen vertegenwoordigen de geografische kruispunten tussen de zeven gebieden. De nadruk ligt op een interdisciplinaire aanpak en de integratie van verschillende onderzoeksdomeinen. Uitwisselingen tussen onderzoeksgebieden binnen de zes transdomeinen verrijken het stedelijk weefsel en bevorderen een levende, dynamische omgeving die diversiteit omarmt en dialoog en samenwerking aanmoedigt. Tegelijk worden lokale identiteiten gerespecteerd en uitwisselingen tussen de actoren aangemoedigd. De ambitie is om een stedelijk project te ontwikkelen dat de rijkdom van de diversiteit kan omarmen en collectieve trajecten in dit gebied kan bevorderen.

De prioritaire aandachtspunten van de perimeter van het SVC 8

De diagnose belicht de vele aandachtspunten in de hele perimeter, met gevolgen op lokaal en gemeentelijk niveau, maar ook op gewestelijk en nationaal niveau. Met dit in gedachten zijn er prioritaire aandachtspunten geïdentificeerd voor de hele perimeter. Op basis hiervan zullen de acties worden ontwikkeld en zal de ambitie worden uitgewerkt om de zeven gebieden opnieuw te verweven. Daarbij zal rekening worden gehouden met de prioriteiten, identiteiten en locatie van toekomstige projecten en met behoud van de samenhang met gewestelijke ontwikkelingsstrategieën. De prioritaire aandachtspunten zijn het resultaat van de prediagnose die Perspective heeft uitgevoerd, de diagnose en de participatieve acties.

Gebrek aan open, toegankelijke en inclusieve openbare ruimten.

De hele perimeter, die overwegend residentieel is, heeft een algemeen gebrek aan openbare ruimten, vooral op het vlak van pleinen en parken. De meeste liggen in de onmiddellijke omgeving van de perimeter, zoals het Bockstaelplein in de stad Brussel of het Josaphatpark in de gemeente Schaarbeek. De bestaande openbare ruimten zijn niet veel meer dan kleine pleintjes (Roodhuisplein) die niet goed zijn uitgerust en niet inclusief zijn (Stephensonplein). Er is bovendien een gebrek aan sportfaciliteiten, vooral voor inclusieve sporten.

Gebrek aan groene ruimten om de biodiversiteit en corridors te versterken.

Dit is een terugkerend probleem dat zich op verschillende niveaus voordoet. De perimeter ligt immers op het kruispunt van twee ecologische corridors van gewestelijk en nationaal belang. Door de sterk residentiële, minerale structuur en de afwezigheid van parken op veel plaatsen, vormt het gebied een breuk in de ecologische corridors. Dat betekent niet dat er in de perimeter geen potentiële gebieden zijn waar de biodiversiteit kan worden vergroot. Integendeel, er zijn ruimten die kunnen worden aangepast. De spoorweg heeft bijvoorbeeld een enorm potentieel voor transformatie. Tegelijk moeten wegen en pleintjes met beplanting worden aangepast. Vooral het transformeren van het wegennetwerk moet een prioriteit zijn, met als doel het verminderen van overstromingen, hitte-eilanden en geluidsoverlast veroorzaakt door vliegtuigen en vrachtwagens.

Gebrek aan continuïteit in het netwerk van verenigingen en initiatieven voor sociale cohesie.

Beide gemeenten hebben solide programma's voor sociale cohesie gelanceerd die al actief zijn binnen de perimeter van het SVC 8. Deze initiatieven hebben steun nodig om hun relaties met de buurtbewoners te versterken en hun werk in de wijken voort te zetten. Het is duidelijk dat initiatieven zoals Ride Your Future en Au Bord de l'Eau in de wijk Oud Laken Oost en de initiatieven van DWC Stephenson initiatieven in de Colignonwijk positieve ervaringen zijn voor de lokale bevolking. Deze acties moeten middelen vinden om hun inclusieprocessen te handhaven en te versterken, ook voor kansarme groepen (zie de ervaringen met Transit vzw). Daarnaast zijn een aantal initiatieven essentieel voor het culturele leven van de gemeente, zoals het Maison de la Création de Laeken en de huiswerkscholen in beide gemeenten. Helaas vinden ze het in veel gevallen moeilijk om de financiële middelen te vinden om hun acties voort te zetten, ondanks de positieve aspecten die ze voor de wijken met zich brengen, vooral op het gebied van het beheer van de openbare ruimte.

Grote aantallen auto's en overlappende vervoerswijzen/vervoersstromen.

Door zijn geografische ligging vlak bij grote verkeersaders en de aanwezigheid van grote logistieke infrastructuur heeft de perimeter van SVC 8 veel last van auto- en vrachtverkeer. Er zijn veel files, vooral langs belangrijke vervoersassen zoals de Koninginnelaan en de Lambermontlaan. Verkeersopstoppingen zijn ook aanzienlijk binnen de wijken. De aanwezigheid van auto's heeft een aanzienlijke impact op de levenskwaliteit van de kleine straten die woonwijken vormen. Dit betekent dat auto's, vrachtwagens, openbaar vervoer, fietsen en voetgangers allemaal samen voor verplaatsingen zorgen. Deze situatie heeft een negatieve invloed op het gebruik van zachte vervoersmiddelen, vooral fietsen, die zelden worden gebruikt. Er is een groot aantal voetgangers, ondanks een gebrek aan ruimte die voor hen is voorbehouden, en voor PBM's.

Hoge werkloosheidsgraad en negatieve gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei.

De zeven gebieden die samen de perimeter van het SVC 8 vormen, hebben een sterke identiteit. Die is geworteld in hun geschiedenis en hun huidige sociaaleconomische dynamiek. Zo is het OGSO Werkhuizenkaai van gewestelijk, nationaal en supranationaal belang door de aanwezigheid van logistieke centra zoals Mabru en het ECFG. Dit gebied is ook de thuisbasis van een aantal grote bedrijven, met name in de bouwsector. De Masuiwijk huisvest bovendien een groot aantal kleine en middelgrote ondernemingen met hun eigen magazijnen en werkplaatsen. Het is daarom belangrijk om de trajecten van mogelijke samenwerking tussen lokale bedrijven en de hoge werkloosheid onder de bevolking te begrijpen. Een andere vraag betreft de negatieve gemiddelde jaarlijkse bevolkingsgroei tussen 2017 en 2022 voor de wijk van het station van Schaarbeek en de Colignonwijk. Het gebrek aan openbare ruimten en voorzieningen houdt misschien verband met de terugval.

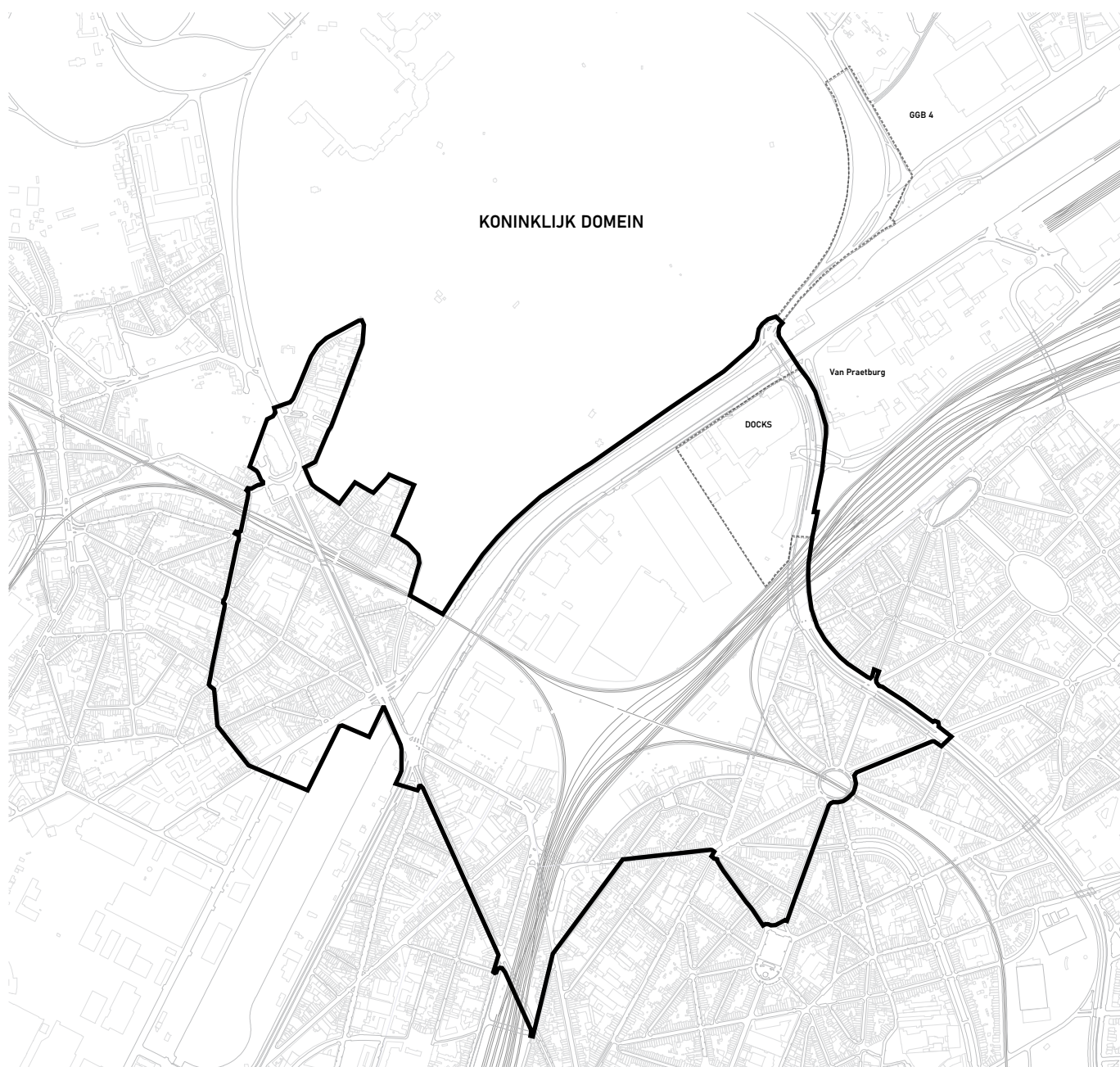
Gebrek aan betaalbare woningen en woningen in slechte staat.

Het woningpark verkeert over het algemeen in kritieke toestand en scoort slecht op het gebied van energiestatistiek. Er zijn initiatieven ontwikkeld om de renovatie van het bestaande park te ondersteunen, maar die stuiten op problemen op het vlak van communicatie en duurzaamheid. Daarom moeten we betere renovatiestrategieën vinden en bijzondere aandacht besteden aan het probleem van de stijgende huurprijzen. De meeste appartementen in de perimeter worden verhuurd en zijn getroffen door de stijging van de huurprijzen in het Gewest. Ten slotte is er een gebrek aan sociale woningen in de gemeente Schaarbeek.



→ Zicht op de Vierhoek Noord





- Initiële perimeter SVC 8
- Voorgestelde perimeter SVC 8

Aanpassing van de perimeter

Van Praet opnemen

Het bleek nodig om de perimeter te wijzigen en aan te passen. Er wordt aanbevolen om de perimeter uit te breiden tot de hele Van Praetbrug, vanaf de kruising van de Max Roosstraat en de Lambermontlaan. Op deze manier kan het belang en de rol van de brug als verbinding tussen de vier gebieden volledig worden overwogen en benut.

Deze uitbreiding van de perimeter tot de hele Van Praetbrug is essentieel om een compleet en onderling verbonden stedelijk weefsel te creëren. De brug dient als scharnierpunt en creëert een samenhangende en geïntegreerde stedelijke verbinding. Door de brug in de perimeter op te nemen, kunnen we nadenken over een vlotte verkeersdoorstroming en toegankelijkheid tussen de gebieden. Deze holistische benadering erkent de brug als een essentieel element in het verbeteren van de connectiviteit en ruimtelijke continuïteit in het hele gebied.

De brug beschouwen als een integraal onderdeel van het stedelijk weefsel opent mogelijkheden voor stedelijke interventies en ontwerpstrategieën die de functionaliteit, esthetiek en algehele bijdrage aan de stedelijke ervaring verbeteren. Dit kan het verbeteren van de infrastructuur voor voetgangers en fietsers inhouden, het integreren van openbare ruimten of ontmoetingsplaatsen en het implementeren van architecturale elementen die het belang van de brug benadrukken als symbool van connectiviteit en stedelijke cohesie.

Het aanhangsel langs GGB 4 verwijderen

Een andere wijziging is het verwijderen van het aanhangsel tussen het Koninklijk Domein en de ontwikkeling van GGB 4. Na onderzoek en diagnose moeten we vaststellen dat dit gebied niet doeltreffend kan bijdragen aan de ambities en doelstellingen van het stadsvernieuwingsproject. Op deze manier kan de aandacht worden gericht op gebieden waar effectiever kan worden gewerkt aan stadsvernieuwing als onderdeel van dit SVC: verbetering van de leefbaarheid, bevordering van duurzame ontwikkeling en stimulering van sociale en economische vitaliteit.

Deze strategische aanpassingen zorgen ervoor dat middelen, inspanningen en investeringen worden gericht op gebieden die beter aansluiten bij de doelstellingen en visie van het SVC.

