1.2

DUURZAAM WIJKCONTRACT 'ZINNEKE'

LEZING VAN BESTAANDE STUDIES

SEPTEMBER 2014

pta

beliris POUR BRUXELLES VOOR BRUSSEL

MOLEN BEEKINFO

duurzame wijkcontracten .brussels

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Gemeente van Sint-Jans-Molenbeek
Dienst gesubsidieerde projecten
Graaf Van Vlaanderenstraat 20 - 1080 Brussel
Projectleider : Vincent Degrune
Tel: 0032 (0) 2 412 36 22
Email: vdegrune@molenbeek.irisnet.be
Medewerkers: Ellen Jacobs, Sarah Bouvier,
Christelle Vanhulle

COLOFON

Deze bundel werd opgemaakt door

PTArchitecten BVBA
Barthélémylaan 13 - 1000 Brussel
Zwart Paardstraat 15 - 1080 Brussel
T +32 2 290 50 55
BE 890 086 549
info@ptarchitecten.be
www.ptarchitecten.be

Ir. Architect - stedenbouwkundige Tine Van Herck
tine@ptarchitecten.be
> projectleider
Ir. Architect Peter Casier
> co-projectleider

Architect Ine Maenhout - medewerker
Ir. Architect Morgane Degand - medewerker
Architect Vanessa Mertens - medewerker

INHOUDSTAFEL

1. ANALYSE

1.1. THEMATISCHE ANALYSE
1.1.1 LIGGING VAN DE WIJK
1.1.2 GESCHIEDENIS & ARCHEOLOGIE
1.1.3 STADSVERNIEUWING
1.1.4 HUISVESTING
1.1.5 GRONDINNAME
1.1.6 LEEFOMGEVING
1.1.7 BEVOLKING
1.1.8 TEWERKSTELLING
1.1.9 SOCIAALECONOMISCHE INFRASTRUCTUUR
1.1.10 MOBILITEIT
1.1.11 LEEFMILIEU & GEZONDHEID
1.1.12 SOCIAAL KLIMAAT

1.2. BESTAANDE STUDIES
1.2.1 OVERZICHT
1.2.2 BRUSSEL 2040 'DRIE VISIES VOOR EEN METROPOOL'
1.2.3 HET KANAAL PLAN A. CHEMETOFF
1.2.4 GIDSPLAN VOOR STADSVERNIEUWING 2013
1.2.5 OPERATIONEEL RICHTSCHEMA DUURZAME STADSVERNIEUWING KUREGEM
1.2.6 MASTERPLAN MOLENBEEK KANAAL
1.2.7 ORIENTATIESCHEMA VAN DE NINOOFSEPOORT
1.2.8 DUURZAAM WIJKCONTRACT PASSER

1.3. BIOGRAFIE VAN EEN BUURT

2. PRIORITEITEN

3. STUURPROJECT

4. VIERJARENPROGRAMMA

1.2.1
OVERZICHT

We stellen vast dat over het gebied de laatste jaren reeds veel studiewerk verricht is. In deze bundel wordt ingegaan op het beschikbaar studiewerk.

De studies worden enerzijds ***kritisch geanalyseerd*** en anderzijds gescreend op elementen die ***doorvertaald*** kunnen worden in het duurzaam wijkcontract Zinneke.

Het duurzaam wijkcontract is immers de uitgesproken gelegenheid om deze visies op een lokaal niveau te gaan ***concretiseren*** en om te zetten in realiteit.

Er wordt eveneens gewezen op ***gemiste kansen*** of ***extra opportuniteiten*** waar verder kan op ingegaan worden in het kader van het duurzaam wijkcontract.

BRUSSEL 2040

GIDSPLAN

KANAALPLAN

OPERATIONEEL SCHEMA

MASTERPLAN KANAAL

ORIENTATIESCHEMA VAN DE NINOOFSEPOORT

DUURZAAM WIJKCONTRACT COMPAS

1.2.2

BRUSSEL 2040
‘DRIE VISIES VOOR EEN METROPOOL’

Opdrachtgever
Brussels Hoofdstedelijk gewest

Studiebureaus
de teams 51N4E, KCAP en STUDIO 010

Datum
2010

bron : publicatie Brussel 2040

Op gewestelijk niveau hebben alle teams erop gewezen dat we b***ijzondere aandacht moeten schenken aan onze residentiële aantrekkelijkheid***, om van Brussel een stad te maken waar het voor iedereen aangenaam wonen is. Men wijst op het belang van :
. de parken de tuinen
. het kindvriendelijke karakter

De teams hadden ook oog voor ***onderwijsvoorzieningen***, die beschouwd worden ***als hefbomen voor de opwaardering van de wijken***. hierbij gaat aandacht naar :
. nood aan overleg tussen de Gemeenschappen
. de school opnieuw haar rol gaat vervullen als katalysator
. toegankelijkheid van de lokalen en infrastructuren voor de inwoners van dewijken.

De teams wijzen op een ***doordacht beheer van de schaarse beschikbare gronden*** : we zullen nieuwe manieren moeten uitvinden om de stad te bouwen, tegelijk compact maar met vernieuwde aandacht voor ***de natuur, een goede bediening door een fijnmazig en krachtig openbaar vervoersnet,*** met versterkte polen en belangencentra, zowel op lokaal als op stedelijk niveau. Om het gebruik van de auto met 20 % terug te dringen, zowel voor de Brusselaars als voor de pendelaars, zullen forse investeringen nodig zijn. Maar het ***terugdringen van de auto in de stad is ook een must om openbare ruimten te kunnen heroveren*** en er leefruimten van te kunnen maken.

In de studies kwam ook het ***polycentrisme*** naar voor. Men denkt hierbij aan nieuwe polen in de tweede kroon. Men wijst hierbij opnieuw op het belang van het openbaar vervoer.

Op lokaal niveau wordt het principe van ***een “buurtstad”*** aangereikt om een aangenaam levenskader te bieden, met alle stedelijke diensten en faciliteiten op wandel- of fietsafstand van huis. Er wordt gewezen op de noodzaak om te beschikken over een ***openbare groene ruimte, kinderkribben en buurtwinkels op minder dan 400 meter*** van de woonplaats, met grotere infrastructuren zoals l***agere scholen op maximaal 600 meter en wijkencentra op maximaal 1 kilometer afstand***.

Alle teams halen eveneens aan dat er moet worden nagedacht over ***nieuwe vormen van gemengdheid op functioneel en sociaal vlak***.

Er moet verder gewerkt worden aan het herstellen van de wijken, maar aan een versneld tempo, en de ***cohabitatie van de woonfunctie en de stedelijke economische activiteiten*** moet vanuit een nieuw oogpunt worden benaderd.

Die veralgemeende gemengdheid moet gezien worden als een v***ersterking van de aantrekkingskracht en de intensiteit van het stadsleven***.

De drie bureaus geven aan dat we vandaag niet langer de ogen sluiten voor de noodzaak van een ***duurzame ontwikkeling***, die gebaseerd moet zijn op transversale doelstellingen die mekaar onderling versterken. Men moet drievoudige meerwaarden nastreven, tegelijkertijd op ***economisch, sociaal en milieuvlak.***

Volgens de teams moeten de toekomstige veranderingen een kwalitatieve sprong voorwaarts betekenen : binnen dit en 30 jaar moet er ***radicaal gebroken worden met de huidige toestanden***... dat is zowel noodzakelijk als onvermijdelijk.

Deze vaststelling vormt de grondslag voor voorstellen zoals het “No car”-scenario van SECCHI-VIGANÒ, of de ***Iconographic Urban Fabrics van 51N4E*** die een radicale gemengdheid koppelen aan een totaal nieuwe combinatie van lokale en internationale ambities.

DE HORIZONTALE METROPOOL ALS VISIE SECCHI/VIGANÒ

bron : Publicatie Brussel 2040

Het team schuift het begrip van de “horizontale metropool”naar voor, die verwijst naar een ***uitgebreide stedelijke ruimte,*** een isotropisch, typologisch gevarieerd gebied met degelijke voorzieningen.

Het is niet de bedoeling om één homogene ruimte te creëren : de visie van de horizontale metropool maakt zeker geen omaf met verschillen; ze beklemtoont eerder de talloze kwaliteiten van de deelruimten, ze peilt naar hun overeenkomsten en complementariteiten, en kijkt verder dan de tegenstellingen.

Het team stelt dat iIn het verleden waterwegen en spoorwegen een fundamentele rol vervuld hebben in de totstandkoming van de diffuse stad. Vandaag dienen de mogelijkheden van die elementen opnieuw onder de loep te worden genomen, met name in het kader van een autovrij ***(“No Car-) scenario.*** Hierbij worden een driepuntenstrategie voorgesteld :
. een stapsgewijze, drastische inperking van het autoverkeer
. een vernieuwende oplossing voor de logistieke problemen
. de uitbouw van een fijnmazig openbaar vervoersnet

Het team merkt op dat alleen strategieën voor een grondige verbetering van de leefomgeving in het dichtbebouwde deel van de grootstad voorkomen dat het GEN-project zou veranderen in een hefboom voor de vlucht van de middenklasse uit de stad.

bron : Brussel 2040, SECCHI/VIGANÒ
‘Transformatie van het bestaande stadsweefsel door een herstructurering, waarbij zowel de woonkwaliteiten (groene ruimten) als de energieprestaties worden verbeterd (compacte structuren en inval van zonlicht).’

KLEINE METROPOOL WERELDMETROPOOL 51N4E / BUREAU BAS SMETS / L’AUC

bron : Publicatie Brussel 2040

Het team stelt :
‘De definitie van Brussel als kleine wereldmetropool, tussen die twee schalen in, zou de basis kunnen vormen voor het toekomstbeeld van het stedenbouwkundig en grootstedelijk Europa. De aanbevolen interventies zijn erop gericht om die twee aspecten, die dagdagelijks gestalte geven aan de Brusselse identiteit, samen te houden. Ze zijn gebaseerd op drie instrumenten : de ***mobiliteit****, de* ***iconografische stadsweefsels*** *(of Iconographic Urban Fabrics) en de* ***grootstedelijke geografische kenmerken*** *die, gebundeld in een geheel van intenties, vorm kunnen geven aan projecten voor de intensifiëring van de stad om deze een unieke identiteit te bezorgen, een identiteit die specifiek is voor het grondgebied, maar met de nodige openheid naar de buitenwereld.’*

Het team heeft ***acht intensiteitsvoorwaarden*** geïdentificeerd voor de openbare ruimte. Het zijn elementen die de aantrekkingskracht beïnvloeden :
. een comfortabele dilatatie of verruiming
. de mobiliteit (goed verbonden met rest van de metropool)
. het netwerk (schakel in netwerk van publieke ruimte)
. de natuurlijke gezelligheidsfactoren (water, topografie, ...)
. symbolische plaatsen (cult. & politieke evenementen)
. de terrassen (uitzichten op de stad)
. historiek

Om het publieke imago van de Brusselse metropool te versterken, pleit het team voor een ***versterking van de bestaande openbare ruimten***, door werk te maken van ***identificeerbare, grote ruimten*** die kunnen bijdragen tot de vernieuwde beschikbaarheid van de gebieden.

bron : Brussel 2040, 51N4E / BUREAU BAS SMETS / L’AUC
‘Megaforms’

BRUSSEL — HEROVER DE STAD! KCAP ARCHITECTS&PLANNERS

bron : Publicatie Brussel 2040

Het team stelt een ***‘raamwerk voor kwaliteit’*** voor. Hierin worden de hoofdlijnen en prioriteiten voor de ontwikkeling van de metropool in een integraal ruimtelijk evenwicht gebracht.

De ***ontwikkeling van nieuwe centraliteiten*** wordt ingezet om bestaande programma’s en infrastructuur efficiënter te benutten en dichtheden te creëren om de aanleg van nieuwe openbaar vervoerslijnen mogelijk te maken.
Het ***profiel*** van de verschillende polen wordt regionaal gecoordineerd op basis van het specifieke karakter van iedere pool.

Het team heeft speciale aandacht voor de knooppunten in de Kanaalzone vanwege haar strategische ligging: het is hier de uitdaging om de ***twee helften van Brussel met elkaar te verbinden*** zonder de industriële functie volledig ter discussie te stellen.

Voor de omgeving van het duurzaam wijkcontract ‘Zinneke’ stelt het raamwerk een combinatie voor van :
. woongebied
. creatieve pool
. werkgelegenheidspool

bron : Brussel 2040, KCAP ARCHITECTS&PLANNERS
‘Raamwerk in werking’

1.2.3
HET KANAALPLAN
A. CHEMETOFF

Opdrachtgever
Agentschap voor territoriale ontwikkeling ATO

Studiebureau
Alexandre Chemetoff & associés
Idea Consult
Ecorem

Datum
mei - juni 2013

De Brusselse regering ondernam op 26 september 2013 actie en koos 6 pilootprojecten voor de operationele uitvoering van het plan, waaronder de Heyvaertwijk en de bouwblok met de Libelcohal en de site op de Birminhamstraat/ Demetskaai (ZEUS MIVB).

METHODOLOGIE

"Het kanaalplan duidt een houding, een filosofie en een pragmatische richtsnoer opdat het Gewest een actor wordt in de transformatie van deze belangrijke zone."

Hierbij wordt zeer sterk uitgegaan van cartografie van de bestaande en evoluerende ***ruimtelijke*** context :

" Deze cartografische aanpak richt zicht op de relatie tussen een werkelijk territorium en diens representatie."

" Het Kanaalplan kwam tot stand vanuit het cartografische atelier en de concrete ervaring uit de voorbeelprojecten."

De nadruk wordt gelegd op een ***evoluerend proces*** waarbij de cartographie wordt geupdate.

? HUMAN CONTEXT IN DIAGNOSTIC

De diagnostic is een verzameling van ***feitelijke*** gegevens. Hierbij worden ***ruimtelijke structuren*** duidelijk zichtbaar gemaakt.

Het valt echter op dat er ***weinig tot geen aandacht is voor de human context***.

Er wordt niet ingegaan op de v***erschillende sferen van de wijken*** die deel uitmaken van de kanaalzone. Wat is de ***identiteit*** van de verschillende wijken? Hoe staat deze onder druk? Hoe zien we deze evolueren in de nabije en verre toekomst?

? GLOBALE VISIE

Het Kanaalplan is ***meer een functioneel plan van aanpak*** van de transformatie van de kanaalzone.

" We hebben een ambitie voor dit plan: de kanaalzone in beweging zetten, opdat het ***Kanaalplan het begin markeert van een concrete transformatie van de stad onder invloed van het gewest.*** *Deze transformatie heeft als doel de grote uitdagingen die het gewest tegemoetkomen - in het bijzonder de constructie van 50.000 toegankelijke woningen en alle bijhorende voorziening (sport, vrijetijdsbesteding, onderwijs en cultuur) - te beantwoorden."*
, zeer waardevol uitgangspunt.

Bij de studie van het kanaalplan werden een aantal ***krachtlijnen*** gedetecteerd die van belang zijn bij de uitwerking van het wijkcontract :

bron : Plan-canal

> HET REGIONALE DOMEIN

Het Kanaalplan stelt voor dat het Gewest een regionaal domein opbouwt. We stellen vast dat een groot deel van zowel de bebouwing als de wegenis of open ruimte binnen de perimeter van het wijkcontact hierin is opgenomen.

"Het domein bedekt niet heel het territorium, maar vormt ***een netwerk****. Verwijzend naar de metafoor van een muur kan het netwerk vergeleken worden met de voegen in het metselwerk die de samenhang tussen de stenen onderling garandeerd. Dat netwerk vormt de bindende factor tussen een mix van projecten her en der ondernomen door verschillende bouwheren, zonder te zoeken naar een eenheid of de kwaliteit van het project in vraag te stellen."*

"Het domein beslaat ***het deel waarop het Gewest meteen kan reageren*** *door zelf op te treden als bouwheer en opdrachtgever, of, in ieder geval een doorslaggevende speler kan zijn in het herwinningsproces en de stadsverandering."*

Het wijkcontract zal ingezet worden om een deel van deze ambitie voor deze deelzone waar te maken of te initiëren.

"De ondernomen acties door het Gewest moeten uitgevoerd kunnen worden op een specifiek domein waarop en waaruit het Gewest een dialoog kan opstarten die een wederzijdse verstandhouding en buurtgevoel bij de andere spelers oproept."

bron : Kanaalplan 2013, Alexandre Chemetoff & associés / Idea Consult / Ecorem

> DE DELICATE STAD

Onder de titel "la ville fragile" wordt toch even verwezen naar de human context. Er wordt op gewezen dat ***voorzichtig dient om te worden gegaan met de fragiele wijken***, maar er wordt geen houvast of visie aangereikt over wat zo'n aanpak dan wel of niet betekent :

"Brussel staat voor vijf grote uitdagingen - demografisch, economisch, sociaal, milieu en territoriumgebonden - om de omgeving van het kanaal te transformeren en in het bijzonder de constructie van vijftigduizend nieuwe woningen en alle bijhorende voorzieningen (sport, vrije-tijdsbesteding, onderwijs en cultuur) tegen 2020 te voorzien.
Brussel wordt te vaak gezien als een fragile stad, een ongekende stad waarin de bevolking in moeilijkheden leeft.
Het Gewest, zich bewust van het belang van deze oordelen, wil handelen naar een ***warmere stad voor de meest behoevenden, een beter gedeelde stad, zachter voor de kwetsbare en zwakke burgers en ons allemaal toebehoort***.

We hebben de middelen gezocht in termen van het project, het programma en een methode om aan de doelstellingen te beantwoorden. Het idee van een gastvrije stad voor elk van ons lijkt ons de overhand te nemen op andere overwegingen en vormt de basis van ons voorstel. Het is om te beantwoorden aan dat doel dat we een werkmethode hebben opgesteld en een actiefilosofie gedefinieerd.
Om dat te bereiken, stellen we voor ons te baseren op de beschikbare middelen om economische redenen, om de uitvoeringstermijn van de werken te verkorten, om redenen verbonden aan de identiteit van de plek en zijn kwaliteiten, om redenen die de leesbaarheid van de regionale actie beïnvloeden.

Het ontwikkelen van economische activiteiten, het creëren van publieke ruimte open voor activiteit en een gediversifieerd publiek, het uitoefenen van sport en culturele activiteiten, plekken ter beschikking van onderwijs, de bouw van toegankelijke en comfortabele woningen en de natuur weer een plek geven in de stad. ***Al die doelstellingen moeten, om bereikt te worden, uitgaande van de bijzonderheden en mogelijkheden van het terrein.***
Het Plan-canal geeft aan dat projecten zich moeten kaderen binnen de specifieke context. De analyse en definitie van deze specifieke context wordt echter niet aangereikt aangezien het Plan-canal hiervoor een te groot studiegebied beslaat.

Het Kanaalplan geeft impliciet echter aan dat het belangrijk is in het kader van het wijkcontract deze ***specifieke analyse op wijkniveau*** wel uit te voeren.

> EEN RELATIEVE VISIE

Het Plan-canal doet weinig uitspraken over een globale toekomstvisie voor de kanaalzone. Het begrip van relatieve visie wordt geïntroduceert :

"Een visie hebben, bestaat erin een doelstelling te bepalen, we stellen dan ook voor hier het concept "relatieve visie" te gebruiken. ».
Aangaande het vermogen deze te verwezenlijken vanuit een situatie, ervoor te zorgen dat deze visie een concrete invulling kan krijgen, gespiegeld kan worden aan een realiteit, zich kan verbeteren, verrijken en relatief kan worden.

Enkele voorbeelden
De havenactiviteit kan zich reorganiseren rond twee centrale polen: een in het noorden en een in het zuiden. Men kan ook de voorkeur geven aan meer gemengde, uiteenlopende oplossingen die voorrang geven aan het naast elkaar leggen en het aan elkaar koppelen van functies als een van de basisprincipes van een stadsweefsel dat zich ontwikkelt vanuit zijn eigen kwaliteiten. We stellen voor de havenactiviteit in stand te houden langs het hele kanaaltraject en een manier te zoeken om deze te doen samengaan met andere functies zoals huisvesting, recreatie en vrije tijd. Op dezelfde manier sluit de getoonde wil om een pool te ontwikkelen,
gewijd aan handel in occasiewagens bestemd voor de Afrikaanse markt, de hypothese niet uit dat verschillende vestigingen met dezelfde activiteit blijven bestaan.
Hiervoor dient men voor ogen te houden dat de toekomstvisie van dit gebied niet absoluut is, maar relatief. De relatieve visie pretendeert niet de realiteit te hervormen om ze in overeenstemming te brengen met het plan, ze stelt voor rekening te houden met de realiteit in al haar complexiteit en met al haar onvolkomenheden om een plan uit te denken dat, zich afstemmend op deze reële toestand, werkzaam en functioneel wordt.

Onze visie bestaat er niet in een ideaal stadsproject uit te tekenen, maar beoogt wel de stad zoals ze is vanuit haar eigen eigenschappen te verbeteren op basis van ingrediënten die de realiteit vormgeven en de transformatie ervan te bepalen."

Het begrip relatieve visie wordt echter een excuus om geen visie meer te hoeven poneren. Er is een hele gradatie tussen een ideale stad tekenen en een opéénstapeling van onafhankelijk projecten. Het Plan-canal biedt volgens ons ***te weinig een houvast*** voor toekomstige projecten. het is ***geen drager of ruggegraat*** waaraan individuele projecten kunnen worden getoetst.

In het kader van het wijkcontract willen we deze visie wel expliciteren voor de beperkte perimeter van het wijkcontract.

Hierbij vertrekken we zoals altijd van een basiskenmerk van de stad, namelijk dat ze evolutief is.
We zullen daarom spreken over een ***evolutieve visie voor de wijk***. De visie wordt geënt op de ruimtelijke en human context van de wijk maar heeft ook een droombeeld voor ogen.

> GROEN IN DE STAD

Het Plan-canal legt nadruk op het ***heropbouwen van een groenstructuur*** in de Zennevallei :

"De natuur blijkt afwezig in deze zone, alsof de opeenvolgende bezettingen van de terreinen, de ontginning van de grond door de industrie, het infrastructuurnetwerk deze groenzones hebben overwonnen, en dat terwijl de natuur aan de oorsprong lag van deze moerasvallei die haar naam aan de stad gaf. ***Wij stellen voor om de inplanting van de natuur in de Kanaalzone te ondersteunen vanuit de herinnering aan de verborgen rivier en de vallei.***

Dat voorstel kan utopistisch overkomen, aangezien de zenne niet enkel sterk vervuild is, maar een niet te verwaarlozen deel van haar traject ook misbruikt is geweest. Desalniettemin, zijn we van mening dat die doelstelling de teruggewonnen natuurgebieden op soms ondankbare terreinen een territoriale legitimiteit geven die van de verdwenen figuur een leidraad maken voor de heropkomst van natuur in de stad."

Deze concrete ambitie kan een ***lokale doorvertaling*** krijgen in het wijkcontract.

bron : Kanaalplan 2013, Alexandre Chemetoff & associés / Idea Consult / Ecorem

Het Plan-canal heeft 5 interventiezones afgebakend elk bestaande uit een aantal deelprojecten. De perimeter van het wijkcontract valt bijna volledig binnen de cadrage 02 Birmingham.

2 van de sites binnen deze cadrage werden door de Brusselse Regering ook aangeduid als pilootsite om het Plan-canal te concretiseren.
- le quartier Heyvaert avec l'îlot de la halle Libelco
- le site rue de Birrmingham / quai Demets (ZEMU STIB).

De site Quartier heyvaert & de site écluse de Molenbeek/Porte de Ninove vallen binnen de perimeter van het wijkcontract. De andere sites liggen er zo dicht bij dat hun ontwikkeling verbonden is aan van binnen het wijkcontract.

KADER 02 BIRMINGHAM

HEYVAERTWIJK, DE GELEIDELIJKE TRANSFORMATIE VAN DE BOUWBLOKKEN

Heyvaertwijk, de tweedehands autohandel heeft plaats genomen in de oude industriele gebouwen. De bouwblokken zijn zeer dens, de woningen omsluiten hangars en parkings in het binnengebied van de blok. De vrachtwagens « porte-8 » doorkruisen de smalle straten.

***Deze activiteit is weinig aangepast aan de morphologie van de wijk**. Zijn mutatie moet worden gestuurd door de creatie van een Roll-On Roll-Off project in de voorhaven.*

Het organiseren van de trasformatie van de wijk
*De uitdaging van deze wijk is het **terugwinnen van de industriele gebouwen als publiek goed.***
*Deze mutatie kan geleidelijk aan plaatsvinden, met het vrijkomen van de terreinen. De reconstructie zal **« perceel per perceel »** plaatsvinden, veeleer dan een tabula rasa over de bouwblokken.*

***De industriele gebouwen bepalen het karakter van de Heyvaertwijk.** De percelen,georienteerd in smalle stroken naar het kanaal moet gerenoveerd en gereconstrueerd worden met het oog op de **verbindingen naar het water en door het creëren van publieke ruimten in het hart van de bouwblokken**.*

Deze concrete ambitie wordt een belangrijk uitgangspunt voor het duurzaam wijkcontract Zinneke.

DE SLUIS VAN MOLENBEEK, NINOOFSE POORT

Herstructureren van het kruispunt en bouwen langs de waterkant. Het uitgebreide kruispunt van de Ninoofsesteenweg met de ring doet het kanaal wat vergeten. Het is noodzakelijk ***het kruispunt te herstructureren en te kadreren door gebruik te maken van de omliggende beschikbare terreinen***. Die gepriviligeerde plekken kunnen worden ingezet voor de bouw van woningen en publieke voorzieningen.

De verwaarloosde delen van het terrein, de stoepranden van de steenweg en de ontoegankelijke groene ruimte rond de sluis vormen bruikbaar goed dat kan ingezet worden ten voordele van die constructies rond het kanaal. Die interventie kan zich voegen bij de projecten gepland op de Ninoofsepoort en de herbestemming van de Bellevue brouwerij en de hotelschool.
Als verbindingspunt tussen drie gemeentes is de site geschikt als ***publieke voorziening op regionaal niveau***.

HET DEPOT OP DE EDINGENSTRAAT, ICONISHC GEBOUW

Het depot op de Edinghenstraat het reparatiecentrum voor de tramlijnen is gehuisvest in een iconisch industrieel gebouw. Het is onderwerp van een haalbaarheidsstudie voor zijn modernisering.

*De conservatie van het gebouwd erfgoed, de introductie van een **mix in de nieuwe functies** voor de site, de creatie van huisvesting in verenigbaarheid met de exploitatie van het depot zijn de essentiële uitdagingen voor deze site.*

BIRMINGHAM-SITE - DEMETSKAAI , EEN PANORAMISCHE ZICHT OP HET CENTRUM VAN DE STAD

Deze site bevindt zich op een opmerlijke locatie: de steile helling vanop de Birminghamstraat richting het kanaal geeft een panoramisch zicht op de stad, recht tegenover de abattoir.

Het is voorzien van een uitgebreid netwerk aan openbaar vervoer: de metrostations Delacroix, Jacques Brel, de bus- en tramhalte op het Vanderveldeplein en in directe de nabijheid van het Weststation. Het type bediening dat hier voorzien wordt is die van een centrale wijk.

Het geheel van de site moet geherorganiseerd worden, door een aantal elementen te betrekken; het bestaand patrimonium, de mogelijkheden tot densificatie (mogelijkheid om op het dak te bouwen van het MIVB-gebouw), onderbenutte ruimte, de te maken verbindingen met de abattoir, het metrostation Jacques Brel, de aan te leggen publieke ruimte langs het kanaal.

De industriële activiteiten zoals bv. de bewerking van rails, die niet geherlokaliseerd kunnen worden door de nabijheid van het metronet, zullen zich zonder twijfel moeten aanpassen aan de stedelijke context.
Het is een belangrijke site voor de ontwikkeling van huisvesting en ondernemingen vanuit een centrale positie.
Het kan een pilootproject zijn, gedragen door de MIVB en het gewest.

BIRMINGHAMSTRAAT EN JULES GRAINDORLAAN, HERAANLEG STRAAT

De Birminghamstraat, met uizicht op het stadscentrum, de lege percelen of parkings bieden mogelijkheden om de bouwlijn van de straat weer te vervolledigen en te bebouwen.

STATION DELACROIX, INGANG VAN DE ABATTOIRS

De ingang van de parking en restruimte op de Ropsy Chaudronstraat vormen de toegang tot de abattoir-site, in rechte lijn met metrostation Delacroix over het kanaal. Het is een sterke en zeer zichtbare site die benadrukt kan worden door nieuwe bouwprojecten.

bron projectbeschrijvingen en beelden: Kanaalplan 2013, Alexandre Chemetoff & associés / Idea Consult / Ecorem

bron : Kanaalplan 2013, Alexandre Chemetoff & associés / Idea Consult / Ecorem

Hypothèse de Domaine régional, Birmingham

100m 500m

1.2.4
GIDSPLAN VOOR STADSVERNIEUWING 2013

Opdrachtgever
Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, Directie Stadsvernieuwing

Studiebureau
MSA
IDEA Consult

Datum
2013

Het nieuw gewestelijk gidsplan voor stadsvernieuwing brengt volgende aanbevelingen naar voren ter hoogte van het duurzaam wijkcontract:

. De gehele perimeter van het wijkcontract valt binnen ***een wijk met de behoefte aan bijzondere aandacht betreffende de heraanleg van publieke ruimtes voor voetgangers***

. De ***ninoofsepoort*** ligt in een zone voor grote stadsprojecten en moet plaats maken voor de creatie van een park

. Een ***voetgangersdoorgang*** ter hoogte van de oude Bellevue brouwerij

. Een ***groene verbinding*** in het noorden van de studiezone

. Zowel de ***Hertogin van Brabantplaats als de omgeving van het kanaal*** zijn contactelementen, regionale wegenis/pleinen heraan te leggen in het vooruitzicht van een stedenbouwkundige revitalisatie .

Perimeter Gidsplan herneemt de perimeter van het SVG
© MSA/IDEA consult

STRUCTUUR VAN HET GIDSPLAN

	Éléments de contexte	Éléments de projet
Quartiers morphologiques		
Quartier morphologique nécessitant une attention particulière au niveau de l'aménagement d'espaces publics piétonniers	x	
Ensembles bâtis en ordre ouvert	x	
ZEMU	x	
Mégaïlots	x	
Îlots monofonctionnels	x	
Îlot à développer	x	
Écoles primaires & secondaires à mutualiser	x	
Polarités à créer	x	
Interfaces		
Éléments de contexte et de structure: Voiries/places régionales à réaménager dans une optique de démarche urbaine	x	
Territoires de grands projets urbains	x	
Nouveaux parcs à créer		x
Nouveau pôle récréatif régional à créer		x
Polarités existantes à renforcer	x	
Passerelles et passages à améliorer/créer		x
Limite communale sur éléments de contexte et de structure	x	
Réseaux		
Points d'arrêts existants metro/tram		x
Nouvelle ligne de tram et arrêts		x
Maillage vert + liaisons bâtiées		x
Maillage vert		x

1/4000

1.3.5
OPERATIONEEL SCHEMA DUURZAME STADSVERNIEUWING KUREGEM

Opdrachtgever
Gewestelijke Overheidsdienst Brussel, Directie Stadsvernieuwing

Studiebureau
MSA
IDEA Consult

Datum
2013

bron : MSA / IDEA Consult - Operationeel schema, opportuniteiten voor.

bron : MSA / IDEA Consult - Operationeel schema, opportuniteiten na.

TE CONCRETISEREN
> FIJNMAZIG NETWERK PUBLIEKE RUIMTE

Om meer coherentie te bieden in eenzelfde zone worden ***industriële bouwblokken doorknipt*** en enclaves verbroken.
De bouwblokken worden ***doorsneden met trage routes*** voor de zwakke weggebruiker.

De Oost-West verbinding wordt versterkt op menselijke schaal, en het ***tracé van de kleine Zenne*** wordt zichtbaar gemaakt.

Daar waar de densiteit hoog is in de commerciële en residentiële wijken is een gebrek aan publieke ruimte.

Kuregem wordt momenteel bezet door ***autohandel***, maar deze sites worden nu overgenomen en ***herbestemd***.

bron : MSA / IDEA Consult - Operationeel Schema, publiek netwerk.

GEMISTE KANS / EXTRA OPPORTUNITEIT
> HERGEBRUIK INDUSTRIEEL ERFGOED

Om diverse programma's in te planten, kan het interessant zijn om gebruik te maken van bestaande industriële complexen. Zowel naar cultuur als tijdspanne en budget toe, is dit een pluspunt voor de buurt, wijk en de stad.

Welk alternatieve functie kan het ***postindustrieel patrimonium*** krijgen in een evoluerende stad?

Le parvis des Abattoirs is reeds een mooi voorbeeld, waarom deze beweging niet voortzetten op meerdere ankerpunten.

bron : MSA / IDEA Consults - Operationeel Schema, Synthese schemas van het voorplein van de abbatoirs.

TE CONCRETISEREN
> ZACHTE VERBINDING VAN DE BESTAANDE POLEN VAN HET OPENBAAR VERVOER

Er zijn ***verschillende polen openbaar vervoer*** maar de omgeving hiervan is niet altijd even aangenaam.
Er wordt ingezet om de relatie tussen de polen en de omliggende buurten.

Connectie van aangrenzende buurten (over het kanaal) verbetert de socio-ruimtelijk situatie, zowel van de afzonderlijke polen als van de omliggende publieke ruimte; Streven naar continuïteit van programma's in diverse buurten, en het heropwaarderen van grote axen.

Ontwikkelen van een systematische aanpak voor de publieke ruimte (van de aanwezige bus-, tram- en metrohaltes) maakt deze duidelijk zichtbaar en toegankelijker voor de buurtbewoner.

bron : MSA / IDEA Consult - Operationeel Schema, belangrijkste en secundaire polen

TE CONCRETISEREN
> TRACÉ GROENE RUIMTE

Dense, druk bewoonde wijken worden onderbroken door een groene as; het oorspronkelijke tracé van de kleine Zenne. Deze wordt ***opnieuw zichtbaar, activeert de publieke ruimte, en verbindt diverse groene polen in de grootstad***.

Het tracé van de kleine Zenne wordt hiermee in ere herstel en biedt bovendien een ***nieuwe en veilige route voor de zwakke weggebruiker.***

Langs het tracé kan een ***nieuw gevelfront*** ontstaan. Voor de nieuwe bebouwig ligt de nadruk op duurzame bebouwing met groene daken.

bron : MSA / IDEA Consult - Operationeel Schema, Het groene netwerk

TE CONCRETISEREN
> LOODRECHT OP KANAAL

Naast een tracé langs de kleine Zenne, streeft het plan ook naar een ***verbinding over het water,*** van Anderlecht naar Molenbeek. Er is sprake van zowel een ***visuele als fysieke link.***

Langs de oude spoorweg (***lijn 28***) ontstaat enerzijds een ***lineair park en passerelle***, anderzijds een nieuwe publieke ruimte in het woonweefsel (zie Biestebroeck), zodat dit spoor niet langer wordt ervaren als een grens.

Door ankerpunten op beide oevers te koppelen, wordt het mogelijk om op een kwalitatieve manier over en langs het kanaal te ontwerpen.

bron : MSA / IDEA Consult - Operationeel Schema, 7 nieuwe verbindingen.

TE CONCRETISEREN
> INVULLING LOKAAL PROGRAMMA

De proriteit in het “Schéma Opérationnel” is om ***onmiddellijk realiseerbare ingrepen*** te verrichten. Aanvulling van ontbrekende, lokale basisfuncties in de veranderende buurten is van groot belang. Zo streeft het schema enorm naar meer crèches, kleuterscholen, horeca, supermarkten en “supralocals” (educatie).

Daarbij worden vooral ***kleinschalige ingrepen*** uitgevoerd die de nieuwe ruimtelijke connecties ondersteunen, zoals het creëren van lokale en broodnodige programma’s voor huisvesting, uitrustingen en handel.

Dit soort basis-ingrepen maken de nieuwe routes zichtbaar en gebruikelijk, in de zin dat ***nieuwe façades*** ontstaan die zorgen voor ***reanimatie van de publieke ruimte*** in de groeiende buurt.

bron : MSA / IDEA Consult - Operationeel schema, huisvesting (rood) voorzieningen (geel).

GEMISTE KANS / EXTRA OPPORTUNITEIT
> POTENTIE VAN HET KANAAL

Het kanaal kan werken als ***een aantrekkelijke blauwe as*** en publieke recreatie, maar in het onderzoek van MSA wordt deze ***voornamelijk overbrugd***.

Hierop kan aangevuld worden met een ***versterking van de stedelijkheid langs de kanaaloevers.*** Het opnemen en vervagen van deze grens in het grote geheel, is van groot belang voor de heropwaardering en continuïteit van het stedelijk weefsel.

bron : MSA / IDEA Consult - Operationeel Schema, 5 mezzo-projecten.

GEMISTE KANS / EXTRA OPPORTUNITEIT
> BOVENLOKAAL PROGRAMMA

Naast het aanvullen met basisfuncties, kan het voor de dynaliek in de buurt toch interessant zijn om naast het lokale, ook een bovenlokaal programma aan te bieden.

De buurt wordt dan werkelijk aantrekkelijk en ***levendig*** waardoor de ***sociale controle*** toe neemt; Dit is tenslotte één van de belangrijkste werkpunten uit deze analyse van MSA.

bron : MSA / IDEA Consult - Operationeel schema, 4 zones: Kuregem (rood) + 3 andere perimeters (blauw).

1.3.6
MASTERPLAN MOLENBEEK KANAAL

Opdrachtgever
Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Studiebureau
BUUR
IDEA Consult

Datum
2010

ALGEMEEN

Het voornaamste streefdoel is om een kwalitatieve leefomgeving te garanderen ter hoogte van deze waardevolle stedelijke (transit)zone. Door bestaande activiteit te optimaliseren, wordt het levenskader opgewaardeerd, zowel op klein- als grootschalig niveau.

De ***morfologie*** van de site beschikt over een ***exceptioneel*** karakter, waarbij het belangrijk is om ruimtelijke coherentie te bieden, tussen beide oevers en met het stadscentrum.

Voor de ***Ninoofse Poort*** stelt de studie dat het een cruciaal ankerpunt in de kanaalzone is. In dialoog met de supra-lokale structuren, wordt aangespoord om een ***toren*** (signaalelement) te bouwen, afgelijnd op axen. Twee ambities om hierbij in het achterhoofd te houden : ofwel een regionaal park, ofwel regionale uitrustingen als blikvanger met dynamische sokkel.

bron : BUUR / IDEA Consult - Masterplan Kanaal Molenbeek, localisatie van de perimeter / Brussel.

TE CONCRETISEREN
> BESTAANDE DYNAMIEKEN VERSTERKEN

Door ***behoud én uitbreiding van een diverse mix aan programma's***, verbetert de levenskwaliteit van de dense buurt.

Op socio-economisch vlak, kan een ***recreatieve en commerciele aanvulling*** van bestaande functies een bijdrage leveren tot een snelle ontplooiing van de kanaalzone.

Rekening houdend met de fragiele bevolking (laaggeschoold) en de opvallende bevolkingsgroei (meer kinderen en jeugd) van Molenbeek, wordt ter hoogte van de gering bevolkte kanaalzone een dualiteit van strategiën uitgevoerd;

Enerzijds is het relevant om een ontwikkeling te stimuleren, waar de ***densiteit wordt bevorderd***, afhankelijk van de absorptie-capaciteit waarover het post-industriële weefsel beschikt.

Anderzijds moet de ***economische activiteit een reorganisatie*** ondergaan. Meer werkgelegenheid kan worden gercreëerd, industriële activiteit beter geïntegreerd, en bestaande industriële ruimte zinvol benut.

bron : BUUR / IDEA Consult - Masterplan Kanaal Molenbeek, koppeling kleine / grote percelen.

bron : BUUR / IDEA Consult - Masterplan Kanaal Molenbeek, samenvattend evaluatiekader.

TE CONCRETISEREN
> BEREIKBAARHEID OPTIMALISEREN

Mobiliteit is een sleutelbegrip voor de stad van morgen; De omgeving wordt sinds kort gunstig bediend door het openbaar vervoer, voornamelijk dankzij de uitbreiding van het Brusselse metro-netwerk waar het kanaal dwars door loopt.

Het binnengebied van dit nieuwe netwerk staat dus onder druk, en moet spoedig maar optimaal worden ontwikkeld voor de snelle én trage weggebruiker.

Het masterplan geeft aan dat ten gevolge van een evoluerende kanaalzone in een stedelijke context, er ***bijkomende parkings en leveringszones*** nodig zijn.

Hierbij dient opgemerkt dat er ***niet*** wordt ***ingezet op alternatieve vervoerswijze*** hoewel deze een belangrijke betekenis kunnen spelen in de stad van morgen.

bron : BUUR / IDEA Consult - Masterplan Kanaal Molenbeek, hoofdstraten dwars over het kanaal; wijken gedefiniëerd in diverse stedelijke structuren.

GEMISTE KANS / EXTRA OPPORTUNITEIT
> DIVERSITEIT PRODUCTIE ACTIVITEITEN

In het masterplan wordt vooral ingezet op de groei van lokale activiteiten (horeca + kleinhandel + sociale woning + crèches) en de bestaande economische activiteiten.

Het kan echter interessant zijn het ***economisch veld open te trekken*** om om een breder gamma van jobs en functies te stimuleren. We denken hierbij aan de creatieve industrie, stadslandbouw, ...

bron : Journal Kanal - Masterplan Kanaal Molenbeek, culturele activiteit langs het kanaal (theaters, musea, etc.).

TE CONCRETISEREN
> CANAL URBAIN

Programma ;

Verrijking van de ***horizontale multifunctionaliteit***
> Huisvesting intensiveren op de promenade
> Uitrustingen inplanten langs het kanaal
> Horeca polen versterken in de publieke open ruimte
> Commerciële linken verweven, loodrecht op het kanaal
> Vocatie van bestaande handel versterken langs waterfront

Verrijking van de ***verticale multifunctionaliteit***
> Multifunctionele panden stimuleren

Een ***bedenking*** die we hierbij willen formuleren is om de ontwikkeling over een bredere zone te voorzien zodat de kaaien de breuklijn van het water niet versterken.

bron : Journal Kanal - Masterplan Canal Molenbeek

bron : BUUR / IDEA Consults - Masterplan Kanaal Molenbeek, multifunctionaliteit.

TE CONCRETISEREN
> VERENIGDE RUIMTELIJKHEID

Ruimtelijk ;

> Continuïteit en ***voorrang van de voetganger*** garanderen
> Creatie van nieuwe haltes stimuleren
> Invloedrijke zones van het kanaal uitbreiden,
door ***dwarse assen te valoriseren***

bron : Journal Kanal - Masterplan Canal Molenbeek

bron : BUUR / IDEA Consult - Masterplan Kanaal Molenbeek, unificatie.

TE CONCRETISEREN
> GENUANCEERD GEBOUWFRONT

Morfologie ;

> Drie urbane polen heropwaarderen
. *Delacroix - Porte de Ninove*
. *Porte de Ninove - Sainctelette*
. *Sainctelette - Tour et Taxis*
> ***Variatie in hoogte*** van de bouwlagen ***bewaren***
> Stedelijke signaalfuncties op belangrijke perspectieven
> ***Permeabiliteit van het kanaalfront*** versterken

bron : Journal Kanal - Masterplan Canal Molenbeek

bron : BUUR / IDEA Consult - Masterplan Kanaal Molenbeek, bouwfront.

TE CONCRETISEREN
> COMMERCIËLE CONTINUÏTEIT

Verrijking van de dwarse connecties
. Picard : schakel tussen Maritieme wijk + Tour et Taxis
. Historisch centrum : handel uitrekken over het kanaal
. Delaunoy : schakel tussen Kanaal + Weststation
. Ninoofse Poort : ontbrekende link in de kanaalzone
. Abattoirs : belangrijke pool nabij het kanaal
+ Markten lans het kanaal verbinden

Nieuwe connecties genereren om nieuw leven in te blazen
. ***Heyvaerts : als commerciële as van de wijk***
. Maritime : enclave verbreken door link met Tour et Taxis

bron : Journal Kanal - Masterplan Kanaal Molenbeek

bron : BUUR / IDEA Consult - Masterplan Kanaal Molenbeek, winkelstraten.

1.2.7

ORIENTATIESCHEMA VAN DE NINOOFSEPOORT INTEGRATIE HUISVESTINGSPLAN

Opdrachtgever
SLRB et Besix RED

Studiebureau
Xaveer de Geyter Architecten
Alto Ingénierie
Tritel

Datum
Guides - 18.02.2013
Developpement - 18.02.2013

De bundel '***guides***' is een sterke analyse met zeer waardevolle uitgangpunten voor de Ninoofsepoort.

bron : XDG Architecten - Ontwikkeling

TE CONCRETISEREN
> METROPOLITANE AMBITIE

Strategische positie in Brussel met enerzijds aandacht voor lokale articulatie en anderzijds de metropolitane ambitie. De schema's die telkens 3 thema's aanreiken vatten de visie voor de Ninoofsepoort samen.

Voor de visie metropolitane ambitie kunnen we deze visie onderschrijven. De 3 thema's die worden aangereikt om deze te realiseren zijn belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van de Ninoofsepoort.

'Metropolitane ambitie- 3 thema's :
- de zichtbaarheid (positie en bekendmaking
- de toegankelijkheid
- de veelheid en variatie aan voorbeelprogramma's en stimulansen in het beleid van de stad

bron : XDG Architecten - Guides

GEMISTE KANS / EXTRA OPPORTUNITEIT
> LOKALE ARTICULATIE

Voor de locale articulatie zijn de sleutelfactoren echter veel armer. Ze gaan meer uit van een beperken van de schade die een grootschalige ontwikkeling aan het omliggende weefsel kan toebrengen :

'Lokale articulatie - 3 sleutelfactoren :
- de programmatie is aangepast aan specifieke voorwaarden
- een beheer van de infrastructurele taken die de site overstijgd
- de kwaliteit van de publieke ruimte is in correlatie met de werken die reeds ondernomen zijn in de omgeving
(bron : XDG Architecten - Guides)

We stellen bovendien vast dat het voorstel dat voorligt slechts in beperkte maten een antwoord biedt op de de hier boven vermelde sleutelfactoren voor de locale articulatie. In het kader van het duurzaam wijkcontract Zinneke is het echter belangrijk hierover te waken.

bron : XDG Architecten - Guides

TE CONCRETISEREN
> STUURPROJECT
> LA GRANDE HAUTEUR

De studie van BUUR-IDEA consult geeft reeds aan dat de strategische ligging van de Ninoofsepoort een "projet phare" vraagt. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van uitzonderlijke hoogte.

Door te opteren voor hogere bebouwing kan de ***footprint*** van het gebouw ***verkleinen*** en blijft er meer ruimte over blijft voor publieke ruimte.

bron : XDG Architecten - Guides

TE CONCRETISEREN
> STUURPROJECT
> ARCHITECTURALE KWALITEIT

Het "projet phare" wordt ook gerealiseerd door te opteren voor ***hoogwaardige en beeldbepalende architectuur***.

bron : XDG Architecten - Guides

ZEER WAARDEVOL UITGANGSPUNT
> PROGRAMMATORISCH EEN GROTE GESTE MET AANDACHT VOOR GEBREK AAN GROOTSCHALIGE CULTURELE INSTELLINGEN IN DIT STADSDEEL

De Brusselse musea situeren zich voornamelijk rond de kunstberg en in hoog Brussel. Het Zuid-Westelijke kwadrant heeft geen grootschalige culturele polen.

bron : XDG Architecten - Guides

ZEER WAARDEVOL UITGANGSPUNT
> PUBLIEKE FUNCTIE NIET ELKEL IN SOKKEL MAAR OOK IN DE HOOGTE
> DEEL ONDERGRONDE PUBLIEKE FUNCTIE MET ZICHT OP KANAAL

bron : XDG Architecten - Developpement

ZEER WAARDEVOL UITGANGSPUNT
> HOOG I.P.V. BREED WAARDOOR MEER PUBLIEKE RUIMTE

bron : XDG Architecten - Ontwikkeling

ZEER WAARDEVOL UITGANGSPUNT
> GEDIVERSIFIEERD PROGRAMMA ROND EEN BELANGRIJKE PUBLIEKE RUIMTE
> GEMIXT PROGRAMMA MET AANBOD AAN PUBLIEKE FUNCTIES MET LOKALE EN BOVEN-LOKALE AANTREKKING

In tegenstelling tot dit schema worden de functies echter niet rondom de publieke voorien maar wordt de ***publieke ruimte rondom de functies*** voorzien.

bron : XDG Architecten - Guides

ZEER WAARDEVOL UITGANGSPUNT
> ONDERGRONDSE PARKING

Het principe van een grote ondergrondse parking wordt zeker ondersteund. De capaciteit van de rotatieparking.

bron : XDG Architecten - Guides (weerhouden versie alternatief

GEMISTE KANS / EXTRA OPPORTUNITEIT
> FRAGMENTATIE VAN DE PUBLIEKE RUIMTE

Het is onmogelijk te stellen dat dit de best mogelijke invulling is van de Ninoofsepoort. De invulling vloeit voort uit de contouren van het PRAS waarvan niet duidelijk is waarop de indeling in driehoeken is gebaseerd.

De onderverdeling van de ruimte door de infrastructuren resulteert in een geframenteerde publieke ruimte.

bron : XDG Architecten - Guides

GEMISTE KANS / EXTRA OPPORTUNITEIT
> ALTERNATIEF TRAMTRACÉ

Het is onbegrijpelijk dat niet werd geopteerd voor de alternatieve optie van het tramtracé. De eigen analyse geeft reeds aan dat de gekozen optie tal van nadelen heeft.
De alternatieve optie zou het op zijn minst mogelijk maken om de zone minder te fragmenteren.

bron : XDG Architecten - Guides (weerhouden versie alternatief

GEMISTE KANS / EXTRA OPPORTUNITEIT
> TE KLEINE AANEENGELSOTEN PUBLIEKE GROEN VERBLIJFSRUIMTE

Het geplande park heeft een footprint die niet voldoet aan de ambitie die door XDG terecht wordt geformuleerd :
"Bij de aanleg van het park zal de grootste zorg uitgaan naar het verbeteren van de leefomgeving, daarbij is het belangrijk een publieke ruimte voor te stellen die zowel voor lokaal gebruik als grootstedelijke aantrekking kan dienen : een plek voor concerten in open lucht en speeltuinen voor kinderen."

Het park is amber zo groot als de helft van het flageyplein. Dit stemt niet overeen met de noden die de buurt kenmerken.

bron : Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

GEMISTE KANS / EXTRA OPPORTUNITEIT
> ONGEDEFINIEERDE RANDEN
> MENSELIJKE SCHAAL

Het schema uit de studie toont aan dat de randen van de Ninoofsepoort zeer ongedefineerd zijn. Door de positionering van de bebouwing in het centrum van de Ninoofsepoort wordt hiervoor geen oplossing geboden. De grenzen blijven ongedefineerde grenzen die niet bijdragen tot het opladen van de publieke ruimte.

Dit schema toont zeer goed dat het voorgestelde project centraal op de Ninoofsepoort, het probleem van ongedefineerdheid en gebrek aan menselijke schaal niet zal oplossen

bron : XDG Architecten - Guides

1.2.8
DUURZAAM WIJKCONTRACT COMPAS

Opdrachtgever
De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB)

Studiebureau
BUUR
ipé

Datum
september 2013

ZEER WAARDEVOL UITGANGSPUNT
> STRUCTURELE, GEOGRAFISCHE POLEN

Om te beantwoorden aan de behoeften van de wijk, worden diverse handelingen ondergaan die zich toewijden op de aanwezige volumetrie. Grootse bouwblokken worden poreus, om het “tunneleffect” van de aangrenzende straten te verzachten.

Geografische polen worden bewerkt en versterkt;
Zijnde van structureel belang en met een grote capaciteit in het lokale, postindustriële woonweefsel.

De interventies gebeuren geconcentreerd, met de bedoeling om de impact en zichtbaarheid van het wijkcontract te intensiveren.

Parallel met bovenstaande ingrepen wordt het tracé van de kleine Zenne opnieuw opengelegd, in de vorm van een publiek park, zodat een landschappelijke correlatie ontstaat tussen de diverse wijken. Alsook, biodiversiteit + permeabiliteit van de (zeer minerale) bodem nemen toe.

bron : BUUR / ipé - Contrat de quartier durable Compas, dossier de base : programme; projets matériels CDQ.

ZEER WAARDEVOL UITGANGSPUNT
> SOCIO-ECONOMISCHE ONTWIKKELING

Prioritaire buurtactiviteiten, initiatieven worden ondernomen om de sociale en economische ontplooiing te handhaven;
Participatie in de collectieve ruimte is broodnodig om het samenwonen en de aanwezige functionele mix bij te schaven, om goed te kunnen integreren in de woonwijk ;

. *Poin-Net* (milieu) : inrichting van een klein containerpark, en de daarbijhorende sensibilisering i.v.m. recyclage.
. *Economie Locale 2.0* (arbeid) : ondersteuning auto-creatie van co-working ruimte en opleidingsateliers.
. *Tente mobile* (cultuur) : wekelijkse installatie in publieke ruimte met animatie voornamelijk bestemd voor de vrouw.
. *Journal de quartier* (opleiding) : communicatief werkinstrument met inspraak van de buurtbewoners, over wijk-evolutie.
. *Cureghem Street Zone* (recreatie) ; expressieve vrijetijdsruimte voor artistiek / sportief getalenteerde jonge bevolking.
. *Fête du quartier* (allerlei) : jaarlijks lentefeest op Lemmens plein met geanimeerde standen van bewoners, een sfeervolle ondersteuning van het lokale wijkcontract.

ZEER WAARDEVOL UITGANGSPUNT
> FYSISCHE RENOVATIES

Voor elke pool van de postindustriële wijk wordt voornamelijk een fysieke reconversie van het reeds bebouwde voorgesteld, van afbraak tot constructie of renovatie, om de lokale bevolking beter en sneller te kunnen bedienen.

Kwaliteitsvolle uitrustingen en accomodatie groeien langsheen de nieuwe as, waardoor animatie én sociale controle worden gegarandeerd, en waardoor bouwblokken zichtbaar en toegankelijk worden.
Daarbij is het belangrijk om in gelijkvloers te investeren, zodat dit openheid creëert naar een breder publiek toe.

Zo wordt bv. de voormalige drukkerij in Liverpool herbestemd tot een conciërgewoning (onderhoud park), uitrusting voor jongeren (bijscholing) en polyvalente ruimte (sport / kunst). Ook bv. de waardevolle Curo-Hall ondergaat een essentiële reconversie naar zijn oorspronkelijke functie, van “maison de la cohésion sociale” tot school.

bron : BUUR / ipé - Duurzaam wijkcontract Compas, Basisdossier : programma; Chimiste-Liverpool pool.

GEMISTE KANS
> CONCENTRATIE OP TRACÉ ZINNEKE

Een ruimtelijk dynamiek ontbreekt ter hoogte van het kanaal.
De Oost-West as wordt progressief aangepakt, maar slechts langsheen het tracé van de kleine Zenne. De Noord-Zuid as daarentegen wordt amper benadrukt.

PT ARCHITECTEN BVBA

ARCHITECTURE I URBAN DESIGN & PLANNING

Zwart Paardstraat 15 Rue du Cheval Noir
1080 Brussel I Bruxelles

Boulevard Barthélémylaan 13
1000 Brussel I Bruxelles

tel I fax +32 2 290 50 55
BE.890.086.549
info@ptarchitecten.be
www.ptarchitecten.be