

BridgeCity

Rapport over burgerraadplegingsopdracht

Fase 1



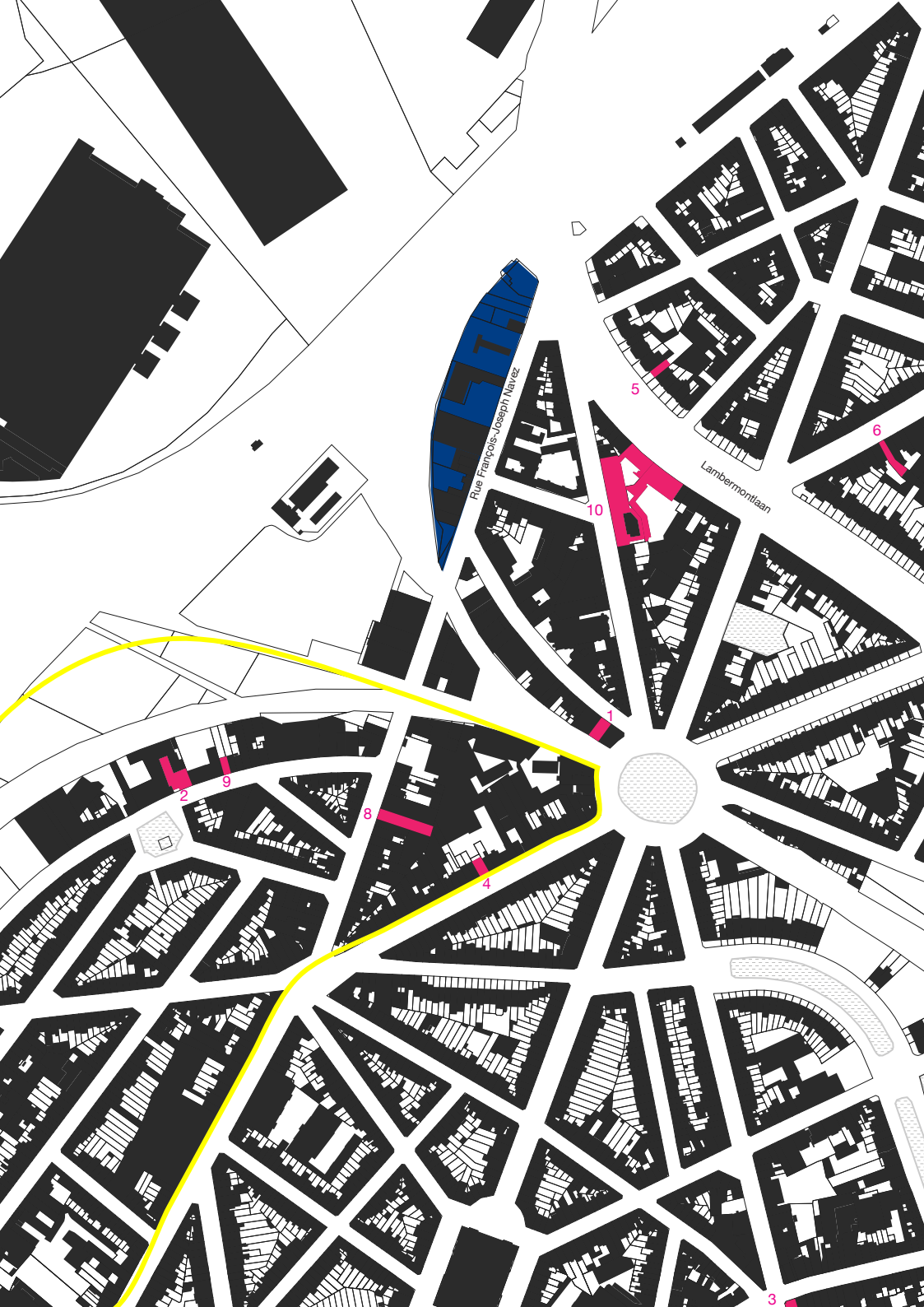
Avril 2019



CityTools Grounded Urbanism



Speculoos



1. Wat we gedaan hebben

Acties op het terrein

- Bewoners/actoren gesproken bij ontmoetingen op het terrein;
- De ouders van de kinderen van de school René Magritte ontmoet;
- Organisatie van een debat met het verenigingsplatform van de wijk.
- Presentatie van het gewijzigde project aan de bewoners van de wijk


Wie we hebben ontmoet

- 1• NASCI (dienstencentrum voor het kind)
- 2• Queensbury (bokszaal)
- 3• AtMOsphère (Action en Milieu Ouvert)
- 4• École 14
- 5• STICS (opleidingscentrum)
- 6• Het voedseldepot Sint-Vincentiusvereniging
- 7• RenovaS (Duurzaam Wijkcontract)
- 8• Het buurthuis Navez
 - Coördinatie maatschappelijke werkers (gemeente)
 - Dienst stadsontwikkeling Schaarbeek (gemeente)
 - Coördinatie animatie openbare ruimten (gemeente)
- 9• Lire et écrire (alfabetiseringscursus)
- 10• Het Kardinaal Mercier Instituut (algemeen, technisch en beroepsonderwijs)

Voor het vervolg zijn er nog andere ontmoetingen gepland.

Nota Bene

Alle bilaterale ontmoetingen en enkele collectieve momenten vonden plaats in 2019. Dit verslag is het resultaat van dit onderzoek ter plaatse. In de tussentijd heeft het project vertraging opgelopen door wijzigingen in het Masterplan. Op 14 december 2021 hebben wij een openbare vergadering gehouden om de bewoners van de wijk te informeren over de gevolgen van deze veranderingen voor het project. Dit verslag is aangepast naar aanleiding van de openbare vergadering, maar het is mogelijk dat sommige gegevens van de vergaderingen met de sleutelfiguren uit de wijk niet meer actueel zijn.

 Perimeter Duurzaam Wijkcontract Stephenson

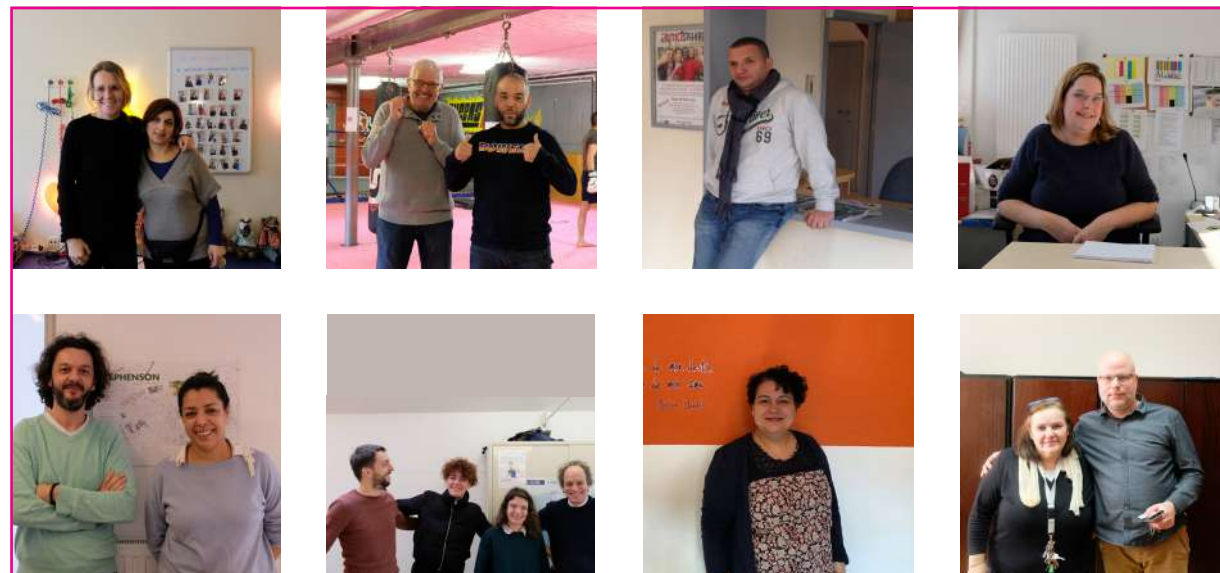


Momenten van collectieve
uitwisseling met:

- de ouders en kinderen van
de school René Magritte op
13/03/19
- het participatieve platform van
de wijk op **25/03/19**
- de buurtbewoners
op **14/12/21**



Ontmoetingen op het terrein
met de bewoners en actoren
van de wijk





2. De aangekaarte thema's

Perceptie van de wijk door de actoren op het terrein

Het huizenblok van het project BridgeCity wordt begrensd door de spoorwegen, de Lambermontlaan en de Navezstraat. Het huizenblok ligt naast twee verschillende stedelijke morfologieën en de grote spoorweginfrastructuren. Daar waar deze beide morfologieën samenkomen, is er een fijn industrieel weefsel ontstaan. De spoorweginfrastructuren worden soms aan het oog onttrokken door de bebouwing, waardoor ze plots opduiken bij het kruisen ervan door middel van een brug. Zo fungeert de bebouwing als een soort van 'stedelijk geluidsscherm' dat de straten tegen het lawaai van het treinverkeer beschermt (Richtschema Citydev - Karbon').

De spoorweg neemt een aanzienlijke breedte in, een infrastructurele barrière tussen Schaarbeek en Brussel-Stad dat de bewoners een gevoel van isolement bezorgt, terwijl ze zich tot in «volle Brusselse metropool» bevinden (Wijkcontract Stephenson 2019-2023). Wat de site verder nog typeert, is dat ze zich tegelijkertijd op het grondgebied van de stad Brussel en op de grens van de gemeente Schaarbeek bevindt, wat het gemeentelijke beheer bemoeilijkt en de indruk wekt dat de overheid dit stukje Brussel in de steek gelaten heeft. Zoals meerdere actoren uit de buurt aangeven, «er is geen enkele reden om je naar dit deel van de gemeente toe te begeven, tenzij je er woont». Er is geen enkele activiteit te vinden, geen enkele «trekpleister», en de wijk blijft hierdoor relatief miskend.

Het voorgestelde programma voor het project BridgeCity luidt als volgt:

- citydev.brussels
 - Geconventioneerde woningen
 - Een handelsruimte
 - Een economische ruimte
- BGHM
 - Sociale woningen
 - Voorzieningen
- Private ontwikkeling
 - Privéwoningen

De participatieve raadpleging die door Citydev werd uitgewerkt rond het project BridgeCity, wil de bewoners over het project informeren en het architecturale proces input bezorgen door de bekommernissen van de buurtbewoners naar boven te brengen. De Navezwijk beschikt over een aanzienlijk verenigingsleven, wat ons toegelaten heeft om een grote diversiteit aan actoren en bewoners in uiteenlopende formats te ontmoeten: bilaterale gesprekken met bepaalde actoren bij hen op verplaatsing, spontane ontmoetingen tijdens het werk op het terrein, stand voor École 14 en workshop met de verenigingen.

Bij onze uitwisselingen werden er verschillende thema's geïdentificeerd



Openbare ruimte



Continuïteit in verband met de bebouwing



Verhouding tot de grond



Voorzieningen



Economische activiteiten



Mobiliteit

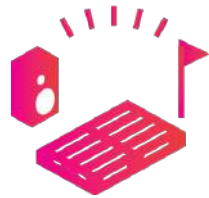


Erfgoed



Wonen

Deze thema's kunnen behandeld worden vanuit drie tijdsgelateerde invalshoeken



Tijdelijke bezetting



Definitief project



Na het project



HOTEL
LA POTINIÈRE
HOTEL LA POTINIÈRE

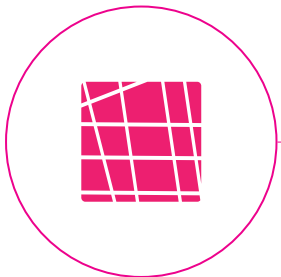
IDEAL PNEU



Gebrek aan openbare ruimte

De wijk is dichtbebouwd en mist heel wat «verluchting» en openbare ruimte. De bewoners zijn vragende partij voor plaatsen waar ze van een beetje groen kunnen genieten en waar de kinderen uit de buurt van auto's kunnen spelen. Het is een van de redenen waarom een groot deel van het budget van het wijkcontract Stephenson aan de aanleg van een park gewijd is. De bewoners vrezen dat het project Bridgecity zich zal afsluiten voor zijn omgeving en de buurt geen enkele open ruimte zal bieden.

↳ Afgezien van dit park zou het interessant kunnen zijn, mocht het project Bridgecity bepaalde openbare ruimten ter beschikking van de wijk stellen.



Continuïteit van de bebouwing

De wijk wordt gekenmerkt door een doorlopende bebouwing en een lineariteit van de gevels die voortvloeit uit het compacte weefsel van de stad uit de 19de eeuw. Het gebrek aan verluchting waarover hierboven gesproken werd, is een gevolg van dit nauw aansluitende weefsel. Er is dus niet alleen sprake van een impact op het gebrek aan openbare ruimten, maar ook op het gebrek aan openingen en ademhalingsruimte in het stedelijke weefsel (onbebouwd perceel, opening naar het binnenterrein van huizenblok, enz.). Sommige ontmoete actoren zijn ervoor beducht dat een «balkeffect» dit gebrek aan verluchting nog zal versterken.

↳ Het project voorziet in zijn richtschema dat de inplanting van de toekomstige gebouwen een continue bouwlijn zal volgen ter hoogte van de rooilijn. Het lijkt belangrijk dat deze rooilijn dynamisch en eventueel flexibel kan zijn om bepaalde visuele openingen te omvatten en zodoende een «balkeffect» te voorkomen.



Verhouding tot de grond van de Navezstraat

De ontmoete bewoners hechten vrij veel waarde aan de plaatselijke handelsdynamiek van de Navezstraat. Deze zorgt voor een geanimeerde verhouding tot de grond, gericht op activiteiten in het zuidelijke deel ervan. Het noordelijke deel is eerder residentieel en gesloten tot zelfs verlaten op de site van het project Bridgecity. Daarnaast is de toekomst van de voormalige École 14 nog een vraagteken, hoewel hier wellicht een gemengde ontwikkeling gerealiseerd zal worden door de privésector.

↳ Om een zekere animatie en sociale controle in het verlengde van het zuidelijke deel van de Navezstraat te verzekeren, zou het interessant kunnen zijn om de verhouding tot de grond en de functies voorzien op de gelijkvloerse verdieping te kaderen, door een aanhoudende opeenvolging van handelsgelijkvloers of voorzieningen voorop te stellen. Een mogelijke piste zou verder het vastleggen van een minimale hoogte (3,50 m?) voor bepaalde benedenverdiepingen kunnen zijn, kwestie van een zekere rijkelijkheid aan ruimten voor de functies te kunnen verzekeren alsook een bepaalde kwaliteit aan de straat te kunnen bieden.



Besloten of niet-toegankelijke ruimten Openbare ruimten

We stellen vast dat er een onevenwicht is in het aanbod aan open publieke ruimten in de Stephensonwijk, in vergelijking met de wijken gelegen rond het Josaphatpark.

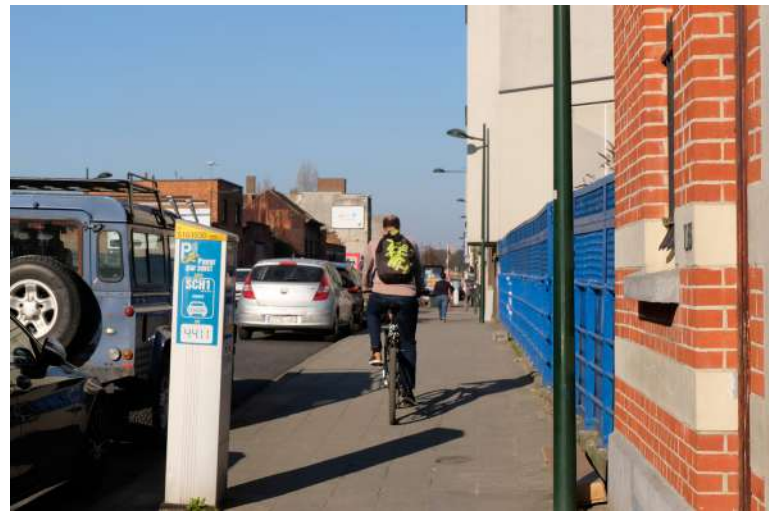


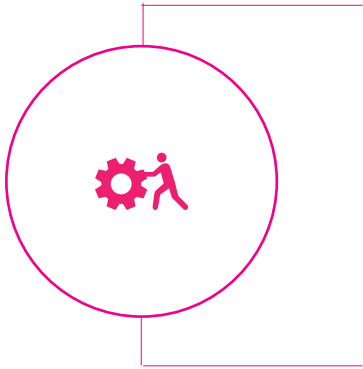


————— Continuïteit van de gevels •••••••••• Openheid

We troffen een sterke continuïteit van de bebouwing evenals een gebrek aan openheid bij de huizenblokken aan.







Behoeftte aan ruimte voor de toekomstige economische activiteiten

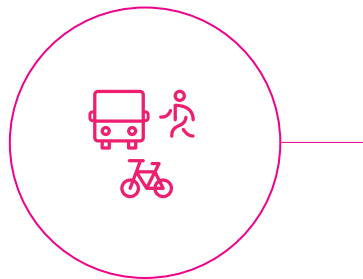
Het gebeurt niet zelden dat bepaalde economische, logistieke of commerciële functies in de wijk een deel van de soms smalle voetpaden inpalmen. Het aan de economische activiteiten gekoppelde vrachtwagenverkeer is gewoonlijk problematisch, niet in verhouding tot de straten en vrij chaotisch.

↳ Het is belangrijk dat het project de economische activiteiten zodanig weet te organiseren dat de impact ervan in de openbare ruimte verkleind wordt, met name door de manoeuvreerzones van de voertuigen en hun parkeerplaatsen af te bakenen.

Synergie tussen de economische activiteiten van het project en de bewoners van de wijk

Door de actoren op het terrein werd het idee geopperd om een bedrijvenpool te ontwikkelen voor de professionele inschakeling van de jongeren uit de wijk. Het voorbeeld van «Moleengeek» werd daarbij aangehaald. Deze school biedt een ondernemer de mogelijkheid om zijn project technisch uit te werken en toegang te hebben tot opleidingen en co-workingspaces. Er kan misschien een partnerschap met het Kardinaal Mercier Instituut overwogen worden (zij zijn op zoek naar nieuwe lokalen en stageplaatsen voor hun leerlingen). Een andere denkpiste die met STICS werd aangekaart (dat eveneens op zoek is naar nieuwe lokalen), suggereerde om een ruimte gericht op de sociale economie te organiseren.

↳ Het zou interessant zijn, mocht het economische luik van het project opgebouwd worden met sommige plaatselijke actoren om een economische koers te bepalen en de programmering van het project te verfijnen. In afwachting daarvan is het interessant om ervoor te zorgen de lokalen niet al te vast ingericht zijn, zodat er hierdoor geen mogelijkheden uitgesloten worden.



« De Navezstraat is één grote verkeersopstopping »

Een van de zaken waar de bewoners voor vrezen, is dat de komst van nieuwe bewoners en nieuwe economische activiteiten voor een nog groter verkeersinfarct zal zorgen in de Navezstraat waar het nu al quasi elk uur van de dag bumperen is. Voorts werd ook op een gebrek aan parkeerplaatsen in de wijk gewezen.

↳ Afgezien van het project Bridgocity werden er meerdere pistes voor een verbetering van de mobiliteit in de wijk naar voren geschoven: een mobiliteitsplan op wijkniveau om het transitverkeer te vermijden, de integratie van het fiets-GEN en het toekomstige metrostation Verboekhoven.





Gebrek aan een « emblematische » plek voor de wijk

Het ontbreekt de wijk aan een plaats die de Navezstraat zou typeren. Wat dit punt betreft, is het wensenlijstje lang en divers: een culturele ruimte, een crèche, een jeugdhuis, een intergenerationele ruimte, een ruimte waar mama's elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren, enz. AMO ('Action en Milieu Ouvert') AtMOSphère kaartte bijvoorbeeld het feit aan dat de jongeren uit de wijk graag een plek zouden hebben om open podia te organiseren. Ook de vraag naar een sportzaal kwam meermaals terug tijdens de ontmoetingen. De bewoners zouden graag een ontmoetingsruimte hebben naar analogie met het cultuurhuis van Molenbeek dat aangehaald werd als voorbeeld van een emblematische plaats. Naar het schijnt zou de gemeente een investering van dit type rond de Berenkuil overwegen.



↳ De tijdelijke bezetting zou deels tegemoet kunnen komen aan de vraag door op de wijk gerichte activiteiten aan te bieden.



↳ De keuze van voorziening in het kader van het project BridgeCity zou rekening kunnen houden met de vragen van de wijk.



In stand te houden erfgoed

Meerdere actoren op het terrein vermeldden het feit dat de oude elektriciteitscentrale «een mooi gebouw» was en een zeker erfgoedkundig belang had.



↳ Dit element wordt opgenomen in het bestek en er wordt gevraagd om het gebouw in kwestie te bewaren.



Vraag naar woningen met 4 à 5 slaapkamers

Verschillende actoren haalden het feit aan dat het de wijk aan grote woningen met meer dan 4 slaapkamers ontbrak.



↳ Het bestek zou doelstellingen kunnen vastleggen in verband met de diversiteit aan typologieën van woningen en een minimum aan grote woningen kunnen voorzien.

3. Uitwisselingsmomenten

- Ontmoeting met de ouders en kinderen van de school René Magritte - woensdag 13 maart 2019





Bij de uitgang van de school René Magritte (vroeger École 14) hadden we een stand neergeplant om de ouders en kinderen van de wijk te kunnen bevragen. We legden hen daarbij een kaart met daarop de plaats van het project aangegeven, alsook het programma en 16 foto's die in de wijk genomen werden. We vroegen de bewoners om drie foto's uit te kiezen, die volgens hen de wijk verzinnebeeldden.

De drie foto's die het meest gekozen werden door de bewoners, waren de volgende :

De Berenkuil (alle ouders/kinderen gebruikten deze benaming) wordt werkelijk gezien als een plaats die de wijk vertegenwoordigt.



Vuil is blijkbaar een groot probleem in de wijk. Meerdere bewoners/kinderen kozen er deze foto uit als representatief voor de wijk. Men weet precies waar deze plek gelegen is (Navezstraat).



Deze foto werd door veel bewoners vermeld. Zij vinden dat er een groot tekort aan ruimten is, waar de kinderen kunnen spelen.



« Vroeger was de plek groen en stonden er bomen verspreid over het hele plein. Het is jammer dat alles weggehaald is. Verder is het heel goed wat ze gedaan hebben. Het is properder. De kinderen kunnen er spelen, je kan er op een bank gaan zitten en ze gemakkelijk in het oog houden. Hier is er plaats voor hen. »

« De lege ruimten, dat is niet goed, omdat mensen ervan profiteren om er dingen achter te laten en het trekt krakers aan. »

« Mensen laten er hun afval achter. »

« Als jullie erin zouden slagen om dat te veranderen, zou dat super zijn. »

« Het vormt echt een probleem. »

« Er is een gebrek aan speelruimte voor de kinderen in de wijk. »

« Het is echt goed wat ze op het Stephensonplein gedaan hebben, maar er ontbreken een glijbaan of andere dingen, opdat de kinderen er zouden kunnen spelen. »

« Aan groene ruimten is er een groot tekort in de buurt. Nadat de school uit is om 15.00 uur heb je een uur of twee om met de kinderen naar een park te gaan, maar het probleem is dat Josaphat te ver ligt. Wat maakt dat je meer tijd moet voorzien en dus keert iedereen gewoon huiswaarts. »

- Bespreking met het wijkplatform - dinsdag 25 maart 2019





We kregen de gelegenheid om naar meerdere vertegenwoordigers van verenigingen uit de buurt te luisteren, die we nog niet ontmoet hadden, op het verenigingsplatform dat opgezet werd door RenovaS in het kader van het wijkcontract Stephenson. Het doel van deze ontmoeting was om het project BridgeCity samen met de eerste resultaten van het terrein voor te stellen om deze dan vervolgens te bespreken.

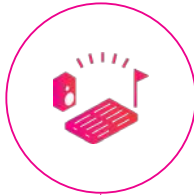
De voornaamste thema's die daarbij aangehaald werden en dit rapport vervolledigen, waren de volgende :



- De personen met een beperkte mobiliteit (PBM) en de ouderen vormen een «vergeten, onzichtbare doelgroep» .

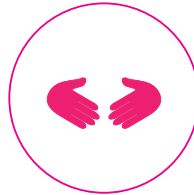
↳ Er moet plaats voorzien worden voor deze delen van de bevolking en dat niet alleen in de openbare ruimte maar ook in het kader van het project.

↳ De voorzieningen van het project zouden een intergenerationale ruimte kunnen omvatten.



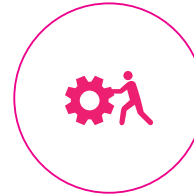
- De tijdelijke bezetting moet mee helpen voorkomen dat de gebouwen op het perceel nog in slechtere staat geraken.

↳ Het is belangrijk om over de veiligheid ter plaatse te waken.



- De plek is momenteel illegaal ingenomen door kansarmen die er onder moeilijke omstandigheden verblijven..

↳ Deze personen moeten geleidelijk aan begeleid worden, ze moeten verwittigd worden en men moet hen erop wijzen dat ze niet ter plaatse zullen kunnen blijven. De vzw Transit heeft zich kandidaat gesteld om deze dialoog tot stand te brengen.



- De logistiek verbonden aan de productie- en economische activiteiten in de wijk, vormt een gevaar voor de bewoners, met name omwille van de vrachtwagens en het lossen in de openbare ruimte.

- Ook al zijn er dan heel wat buurtwinkels in de wijk, zijn deze niet echt gediversifieerd te noemen.



- Er ontbreekt een grote overdekte sportzaal in de wijk, met name voor het Kardinaal Mercier Instituut (hun project voor een sportzaal ligt momenteel stil door toedoen van Beliris).

- Er is geen bankautomaat in de wijk.



- De openbare ruimten op de binnenterreinen van de huizenblokken zijn doorgaans gekraakt en worden niet onderhouden.

↳ Als het project zulke ruimten omvat, is het belangrijk om niet alleen hun ontwerp te voorzien, maar ook hun beheer.

- Openbare infovergadering over de vooruitgang van het project - Dinsdag 14 December 2021

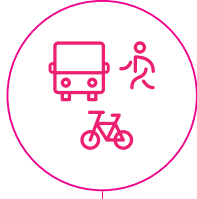




De publicatie van het bestek van het project heeft vertraging ondervonden ten gevolge van het besluit om bepaalde elementen van het masterplan te wijzigen. Daarom hebben wij op 14 december 2021 een openbare vergadering gehouden om de bewoners en lokale actoren te informeren over de gevolgen van deze wijzigingen voor het project.

De belangrijkste thema's die in dit verslag aan de orde komen, zijn de volgende:

Mobiliteit



• « **s'Avonds in de buurt, moet men soms een uur zoeken achter een parkeerplaats.** »

↳ Het parkeerprobleem in de omgeving werd tijdens de openbare vergadering bevestigd. In het project van BridgeCity worden geen extra parkeerplaatsen op straat verwijderd.

↳ De ervaring van Citydev en de SLRB leert dat niet alle parkeerplaatsen aan toekomstige kopers verkocht geraken in reeds ontwikkelde projecten. De parkeerplaatsen zouden vervolgens aan buurtbewoners kunnen verkocht worden.

↳ Be.park zal de parking beheren. (Betaalde) plaatsen zullen mogelijks beschikbaar zijn voor de buurtbewoners.

↳ Uit de cijfers blijkt dat de Brusselaars steeds minder een eigen auto bezitten. Meer dan de helft van de Brusselaars (53%) bezit immers geen auto (Statbel 2019).

• « **Is er een mobiliteitsstudie uitgevoerd om de impact van de twee winkels (Aldi + Lidl tegenover het project) te onderzoeken?** »

↳ Sommige bewoners stelen zich vragen over de impact van de komst van twee supermarkten in eenzelfde straat. Momenteel is de straat soms 45 minuten geblokkeerd bij leveringen van een vrachtwagen in de straat.

↳ In het kader van het plan Good Move is er een mobiliteitsstudie op schaal van de wijk in de maak. De resultaten worden in januari 2022 aan de bewoners gepresenteerd. <https://www.1030.be/nl/news/de-gemeente-rolt-het-nieuwe-mobiliteitsplan-good-move-uit>

↳ Dezelfde situatie doet zich voor in de Jérusalemstraat (naast elkaar is er een Aldi, een Carrefour en een Colruyt) en dat levert geen problemen op.

↳ Leveringen van Aldi zullen binnen het blok plaatsvinden.

Voorzieningen



• « **Worden er enkele tijdelijke bezettingen behouden in het definitieve project?** »

↳ Het is mogelijk sommige activiteiten in het definitieve project te integreren, maar er zal moeten worden nagegaan of de beheerders er belangstelling voor hebben en of het overeenstemt met hun economisch model.

• **Wij vroegen de bewoners welke voorzieningen er nodig zijn in de buurt?**

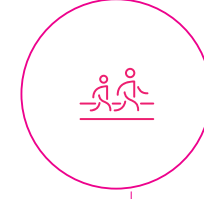
↳ « Er is nooit genoeg ruimte voor jongeren. De buurt is zeer dichtbevolkt en er zijn veel gezinnen in de buurt. »

↳ Er is vraag naar een klimzaal in de wijk.
« Jongeren hebben behoefte om aan sport te kunnen deelnemen »

↳ De bewoners stelden het idee voor om «een burgerhal met voedselpakkettenverdeling» in het project van BridgeCity te vestigen. Ter informatie, worden er voedselpakketten verdeeld in het voedseldepot St-Vincent (Albert Giraudlaan 21)

↳ Voor dit soort programma's moet een beheerder worden gevonden om de operationele set-up op te zetten. De toekomstige voorzieningen moeten zowel aan de lokale vraag van Schaarbeek als aan die van Brussel-Stad kunnen voldoen.

Opening naar de buurt Openbare ruimte



• « **Wat heeft het project van BridgeCity aan de buurt te bieden?** »

↳ Sommige bewoners vinden dat het project aan toegankelijke openbare ruimten voor iedereen ontbreekt. Zij zouden het relevant vinden als de binnenplaats van het huizenblok toegankelijk zou zijn voor de buurt, misschien in verband met een burgerhal.

↳ Het project zou een gelegenheid kunnen zijn om het perceel te demineraliseren en de buurt te vergroenen, bijvoorbeeld door de aanleg van een binnenplaats in volle grond, maar ook groene gevels, groene daken te voorzien, enz.

• « **De densiteit in het project is zeer hoog en in verhouding lijkt het aantal m2 voor de voorziening zwak.** »

↳ Het bouwblok is opgedeeld in twee rijen gebouwen. Het stedenbouwkundig plan voorziet een «stille gevel» voor elke woning binnen het blok, wat noodzakelijk bleek na de studie over de impact van lawaai (kant van de spoorwegen en de Navezstraat).

BridgeCity

