

Verslag participatieopdracht

Fase 1

# Starcity







# 1. Wat we hebben gedaan

## Acties op het terrein

### We legden contacten met :

- 1 • Tankstation Total - Afshin Molaynejad
- 2 • 'École des étoiles' (lid van het organiserende bestuur.) - Kaykan Elitok
- 3 • Bewonerscommissie Haren - Laurent Moulin en Jean Douchy

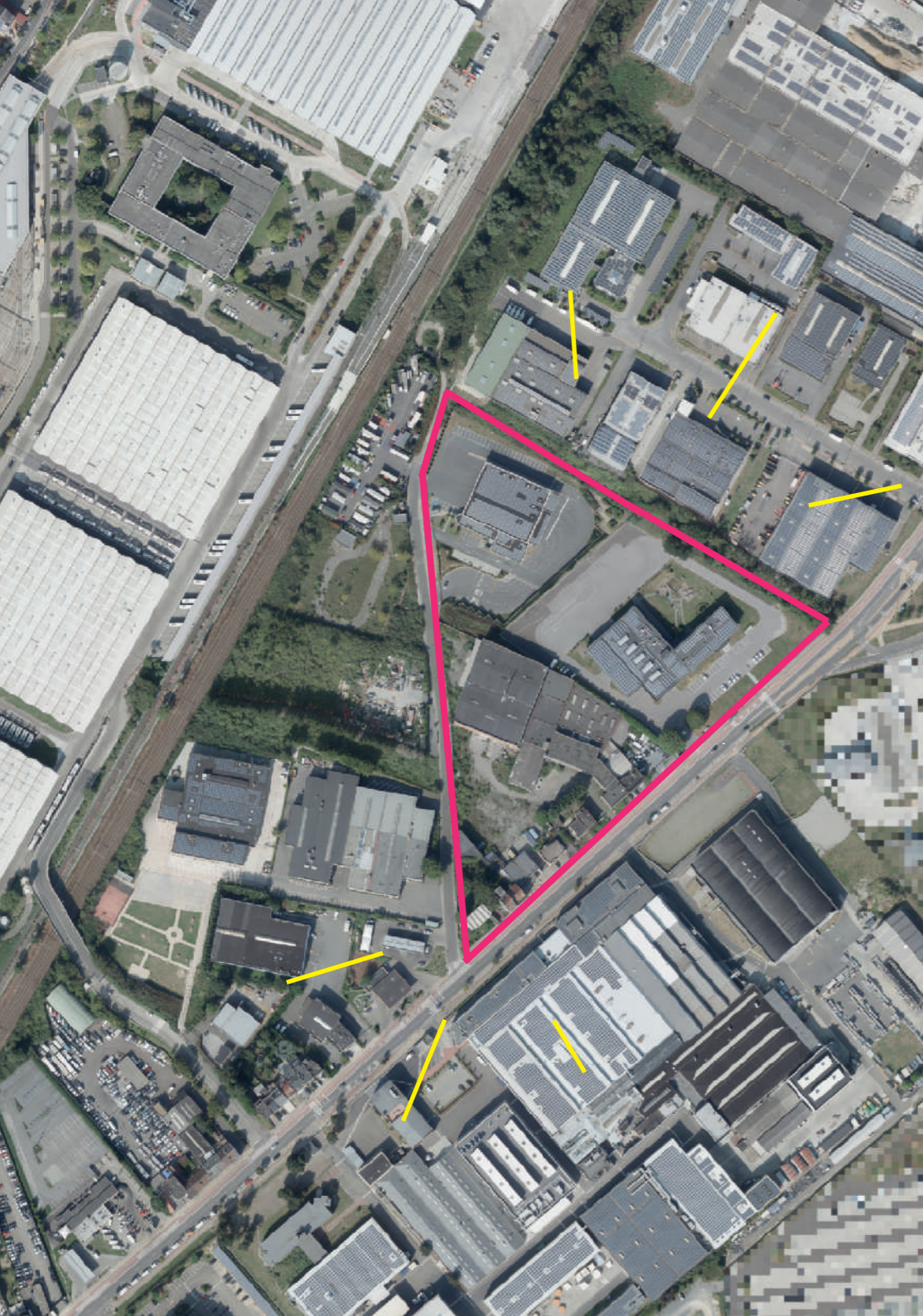
De site van het project Starcity is gelegen tussen de Haachtsesteenweg en de Waterranonkelstraat in Haren. De site is voornamelijk omgeven door economische activiteiten en regionale voorzieningen, relatief ver van de lokale en residentiële kern die zich ten noorden van de site bevindt. Er bestaat echter een associatief weefsel dat betrokken wil worden bij de vernieuwing van de wijk. We hadden de gelegenheid om enkele lokale actoren te ontmoeten die hun gedachten en zorgen over het StarCity-project deelden. Vanwege de gezondheidssituatie in verband met COVID-19 hebben we de voorkeur gegeven aan videoconferentievergaderingen met de actoren. Aan de hand van een presentatie en Google Maps bespraken we het project met de actoren.



" De nieuwe bewoners en klanten van het StarCity-project zullen de school 'des étoiles' kenbaar maken" - Kaykan Elitok, 'École des étoiles'

"We moeten voorkomen dat de Haachtsesteenweg verstopt raakt. Met de komst van verschillende stadsprojecten in Haren lijkt het ons noodzakelijk om een meer globale visie op mobiliteit te creëren."- Jean Douchy, Bewonerscommissie Haren





## 2. De behandelde thema's

Het participatieve burgerraadplegingsproces heeft tot doel om zorgen ter plaatse in het toekomstige StarCity-project aan de orde te stellen en om het project in zijn lokale context te verankeren. In dit rapport komen de thema's aan de orde die tijdens onze gesprekken met de verschillende actoren naar voren zijn gekomen.

### Het Starcity-project gezien door de ogen van de wijkactoren

Het Starcity-project is gelegen in Haren, tussen de Haachtsesteenweg en de Waterranonkelstraat. De site is gelegen in het zuiden van Haren, in een weefsel dat voornamelijk bestaat uit bedrijven. In de buurt van de site bevinden zich twee basisscholen, de 'École des Étoiles' en de school de Schatkist. In de wijk staan op korte termijn economische projecten (zoals het project NorthCity) gepland. De Haachtsesteenweg zorgt vandaag voor veel verkeer, vooral in de spits tussen Diegem en het station Bordet.

In de ogen van de actoren die we ontmoetten, is het aspect mobiliteit een echte uitdaging in dit project. Als de Haachtsesteenweg nog meer verzadigd wordt, kan dit een bedreiging vormen voor bedrijven en ouders van leerlingen, die de wijk riskeren te verlaten vanwege de files.

Het project wordt gezien als een meerwaarde voor de wijk. Het betekent de komst van nieuwe bewoners en het creëert een kans voor de buurt om de openbare ruimte en voorzieningen te versterken. De Starcity-site verwelkomt nu tijdelijk het Skatepark 'Planetpark' in afwachting van de lancering van het project. Dit skatepark, op tien minuten wandelen van het station Bordet, trekt nu veel jongeren uit Brussel en elders.

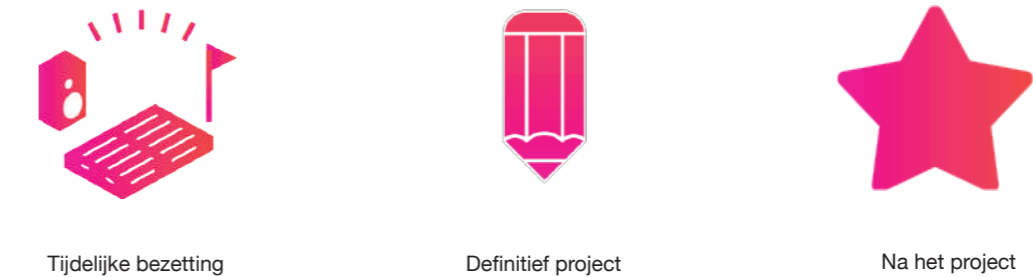
### De planning voor het eindproject is als volgt:

- Geconventioneerde woningen en collectieve ruimtes (10.033 m<sup>2</sup> excl. buitenruimtes)
- Winkels en werkplaatsen (7.900 m<sup>2</sup>)

### Tijdens onze uitwisselingen kwamen er verschillende thema's ter sprake :



### Deze thema's kunnen in drie fasen worden ingedeeld:







## MOBILITEIT

### 'Alles leunt op de Haachtsesteenweg'



Met de geleidelijke aanleg van nieuwe projecten in de wijk vrezen veel spelers dat de Haachtsesteenweg verzadigd raakt. Er ontstaan vandaag wachtrijen aan het Bordet-station en aan de ingang van Diegem

↳ Vooral tijdens de werffase is het belangrijk een vlotte doorstroming in de Haachtsesteenweg te houden. Merk op dat er een mobiliteitsstudie werd uitgevoerd in het kader van het Starcity-project.

### Toegankelijkheid garanderen voor nieuwe bewoners



Het StarCity-project maakt deel uit van een industrieel weefsel met weinig woningen, maar ligt toch op 10 minuten wandelen van het Bordetstation (NMBS, MIVB, De Lijn) en het station van Haren. Deze nabijheid van het station zorgt voor een zekere continuïteit.

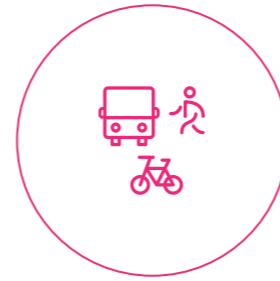
↳ Het zou nodig zijn om de verbinding van de site met de lokale kernen, met de stad, te versterken. De mobiliteitsstudie raadt bijvoorbeeld een hogere frequentie van bussen aan,

### Verkeersveiligheid Waterranonkelstraat

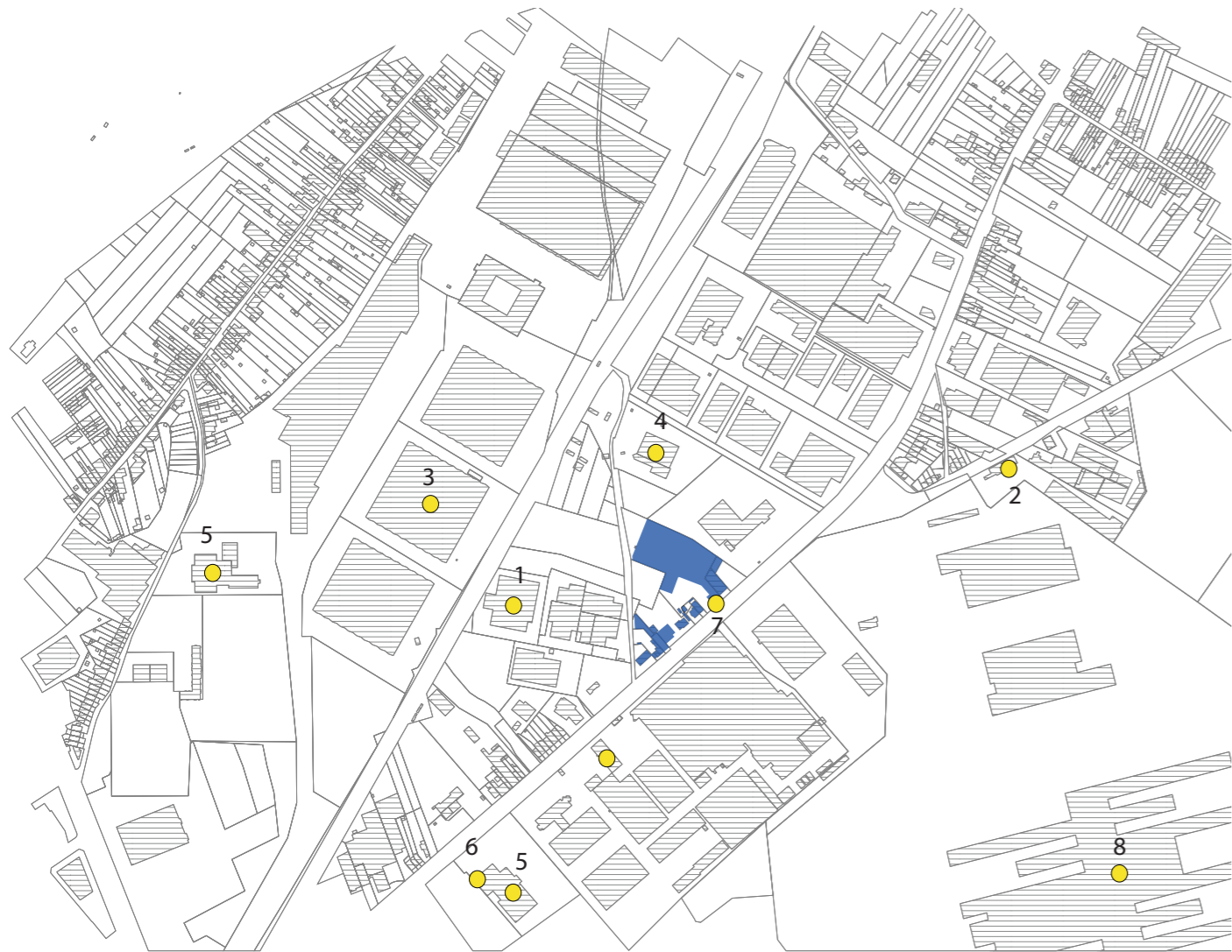


De Waterranonkelstraat en Haachtsesteenweg werden geïdentificeerd als problematisch. Ouders zetten hun kinderen af aan de 'École des Étoiles' door de Waterranonkelstraat te nemen om bij de ingang van de school te komen. Dit zorgt voor files tijdens de spits. Het is een straat die ook wordt gebruikt door naastgelegen bedrijven en de technische autokeuringcentrum.

↳ De bewoners stellen voor om de weg te verbreden en de toegang tot de Waterranonkelstraat vrij te maken, die momenteel niet is aangepast aan de verschillende gebruikdoeleinden (auto, voetganger, bus en fietser). In de mobiliteitsstudie is een voorstel voor herinrichting van het kruispunt opgenomen.







In kaart brengen van wijkactoren

### Scholen

- 1 • 'École libre des Étoiles'
- 2 • School de Schatkist

### Diensten en voorzieningen

- 3 • Stelplaats MIVB
- 4. Technische keuring
- 5 • Decathlon
- 6 • AVA, Quick, Jims (fitness), Get Air (trampolinepark)
- 7 • Planet Park (tijdelijke bezetting)

### Instelling

- 8 • NAVO

### Overige

- Bewonerscommissie
- Buurtcommissie 'Haren + vzw'
- Buurtcentrum de Linde

## DIENSTEN EN VOORZIENINGEN



### Een tijdelijke bezetting met regionale invloed

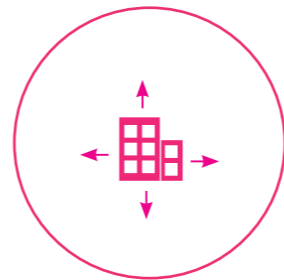
Sinds 2018 wordt het terrein gedeeltelijk ingenomen door Planet Park, een overdekt skatepark van 6000 m<sup>2</sup>. Deze laatste biedt onderdak aan verschillende sportactiviteiten (skateboarden, rolschaatsen, scooters, BMX, enz.). Dit skatepark is een echt succes. Deze activiteit speelt in op lokale en regionale behoeften. Het biedt een behoorlijke skateruimte.



### Diversiteit aan diensten en voorzieningen

De komst van het Starcity-project wordt als een voordeel ervaren voor de wijk: extra klanten voor het tankstation Total, potentiële nieuwe leerlingen voor de 'École des Étoiles', enz. Daarnaast biedt het project een commercieel aanbod, in het bijzonder een Colruyt en werkplaatsen. Het is belangrijk om de diensten te diversifiëren. Er is een vraag om culturele en gemeenschapsvoorziening in de buurt te integreren.

## OPENING VAN HET PROJECT



### Het project openen naar de wijk

De actoren eisen dat er verbanden zijn tussen het project en zijn context. Deze laatste zou bijvoorbeeld kunnen aansluiten op bepaalde trajecten die het project verbinden met de lokale kern van Haren.  
 ↳ Aansluiting op de Waterranonkelstraat en de Middelweg is een kans. De opening van het project verloopt via de integratie ervan in het stedelijk weefsel. Het lijkt belangrijk om bepaalde straten te herontwikkelen om deze beter toegankelijk te maken voor gebruikers van de wijk, vooral op het vlak van zachte mobiliteit.





## STEDENBOUWKUNDIGE PROJECTEN



### Noodzaak van een stedenbouwkundige visie

De Starcity-site bevindt zich in een snel veranderende wijk: zowel nieuwe ontwikkelingsprojecten als verordenende bestemmingsplannen zijn in opkomst en zullen de toekomst van de site bepalen. In de ogen van de actoren is het belangrijk dat er samenhang, continuïteit en heldere communicatie is over deze ontwikkelingen.



# Project

## UITGANGSPUNTEN VAN HET PROJECT



Een volume dat  
zich aanpast aan de  
randvoorwaarden  
van de site



Winkels voor de wijk



Kwalitatieve  
woningen en  
collectieve ruimtes



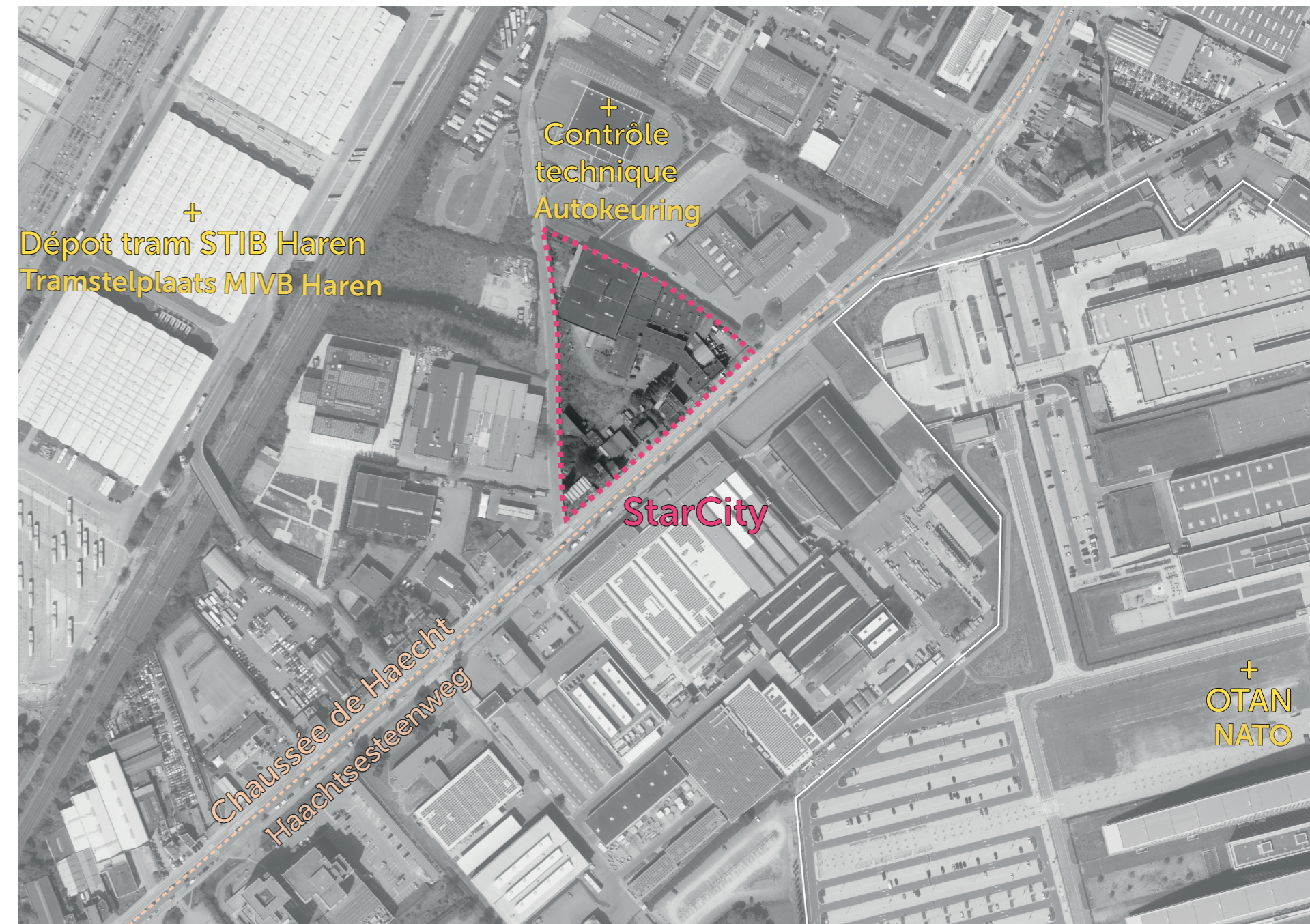
Een milieubewust  
project



## Situatie



## Situatie

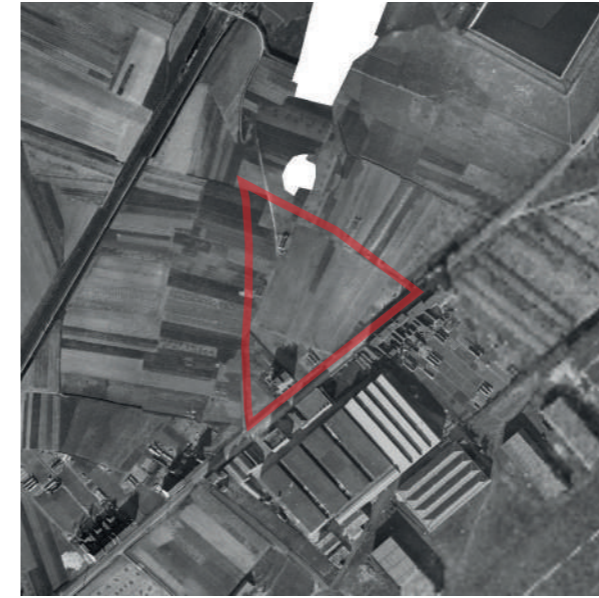




# ZEMU



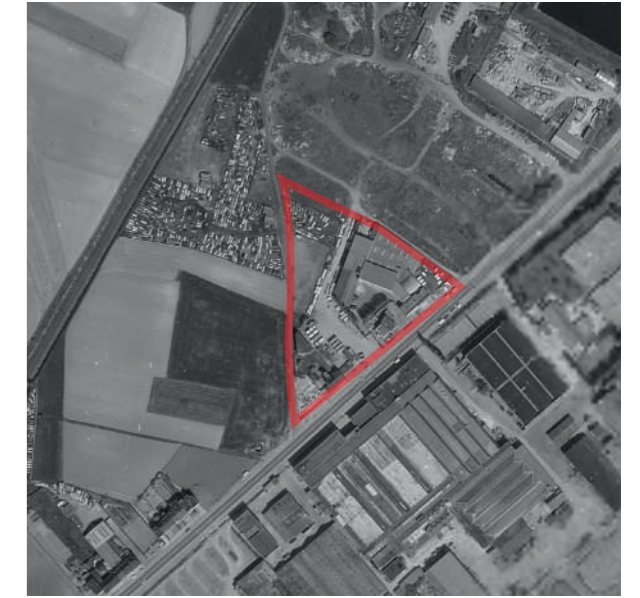
# Stedelijke ontwikkelingen



1930-35



1944



1971



1987



2012



2020

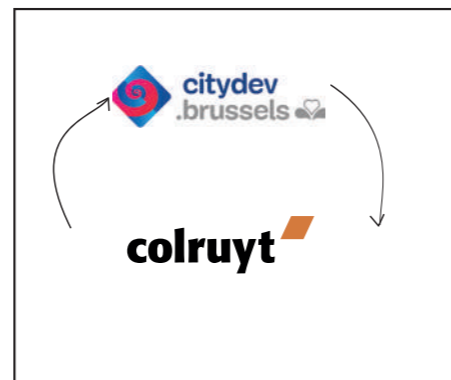


## Achtergrond van het project



**2015**

Verwerving van de site door Colim, vastgoeddochter van de Groep Colruyt



**2018**

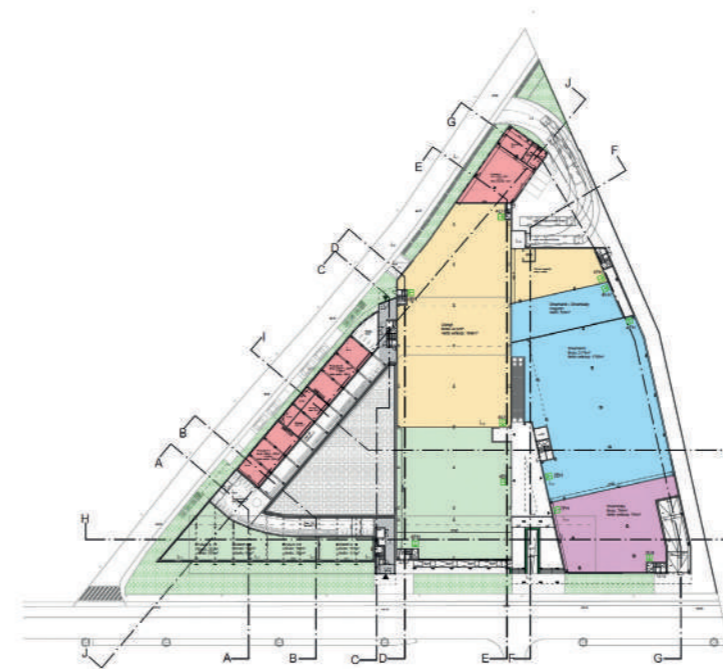
Samenwerkingsovereenkomst tussen citydev.brussels en Colim. Verwerving door citydev.brussels van een deel van de site

## Programma van

Het project speelt in op de bevolkingsgroei van het Gewest en kadert in een regionale wens om de economische activiteiten in de stad in stand te houden.

### Handelszaken

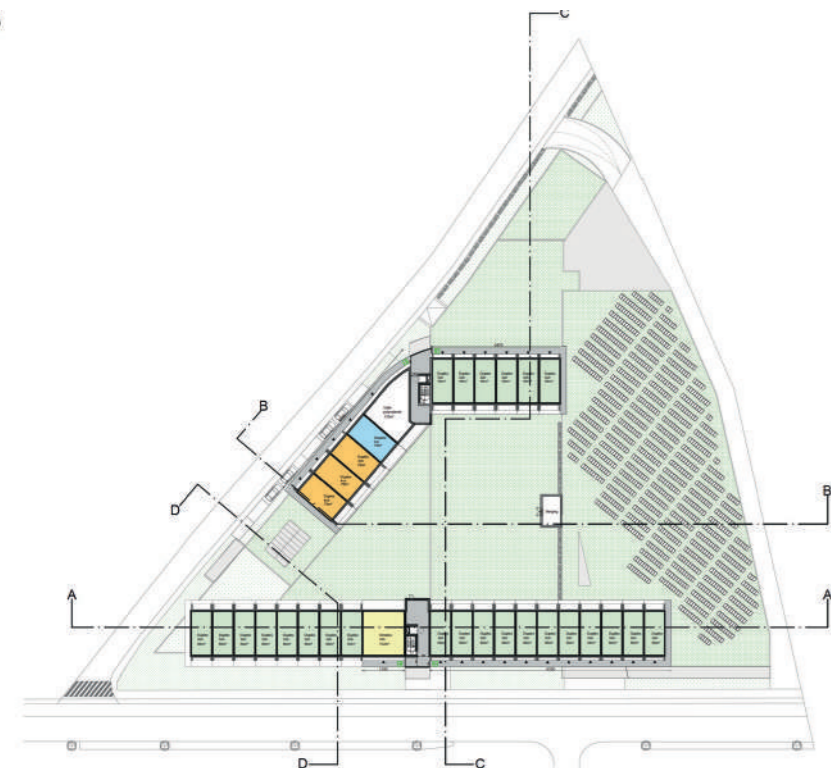
- 11 commerciële ruimtes en werkplaatsen
- Colruyt, Dreamland, Dreambaby
- Productieve ruimtes en Citydev-winkels
- Parkeerplaats voor 150 fietsen
- 275 ondergrondse parkeerplekken
- 22 bovengrondse parkeerplekken





## Programma

Het project speelt in op de bevolkingsgroei van het Gewest en kadert in een regionale wens om de economische activiteiten in de stad in stand te houden.



### Huisvesting

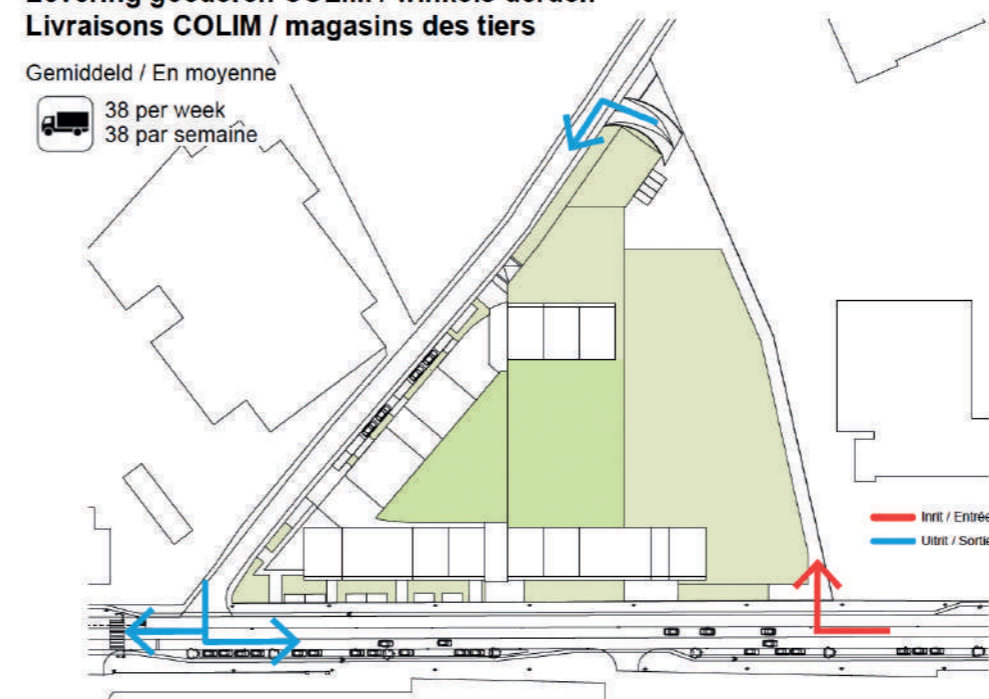
- 78 geconventioneerde woningen en 1 polyvalente ruimte
- 22 simplex (1 - 2 - 3 kamers)
- Parkeerplaats voor 289 fietsen
- 78 ondergrondse parkeerplekken (70 auto's en 8 motorfietsen)

## Mobiliteit

### Levering goederen COLIM / winkels derden Livraisons COLIM / magasins des tiers

Gemiddeld / En moyenne

38 per week  
38 par semaine



Mobiliteitsstudie uitgevoerd in november 2020 - Lowette & Partners

### Winkelleveringen

- 38 leveringen per week

Klanten (COLIM en winkels van derden)

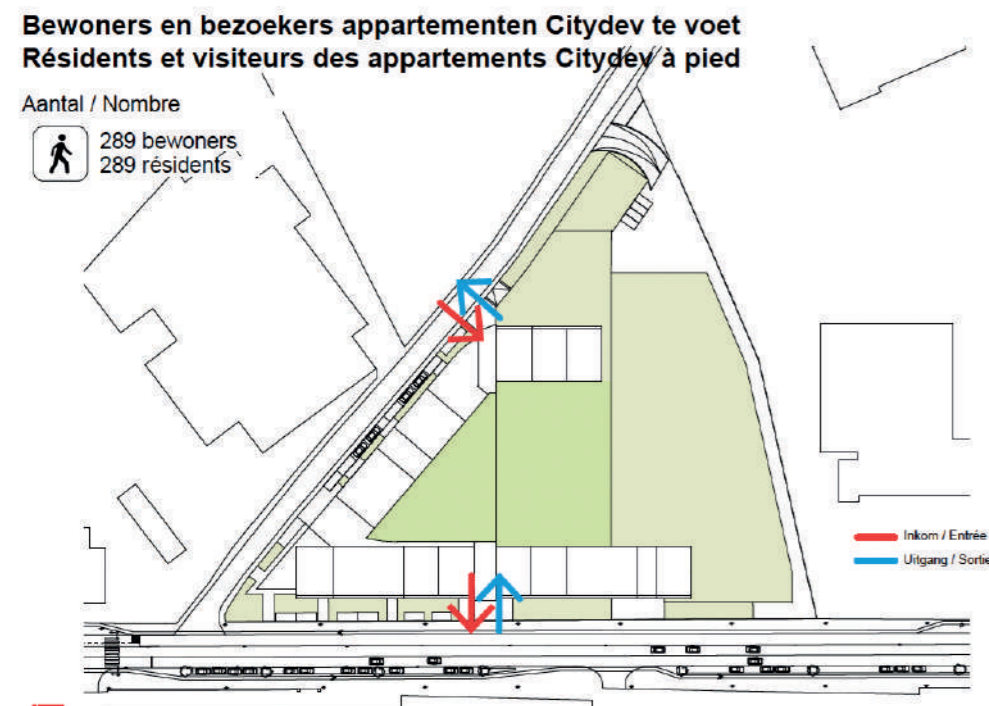
- 422 klanten per uur (inclusief 220 auto's)

Klanten en leveringen van Citydev (productie werkplaatsen en winkels)

- 3 leveringen per dag
- 6 auto's per dag



## Mobiliteit



Mobiliteitsstudie uitgevoerd in november 2020 - Lowette & Partners

Aanbeveling en prognoses op het gebied van mobiliteit:

- Openbaar vervoer: 2 tot 5 bussen per uur (MIVB) en 2 tot 4 bussen per uur (De Lijn)
- 289 personen te voet (bewoners en bezoekers)
- 289 parkeerplaatsen voor fietsen (bewoners en bezoekers)

## Basisprincipes

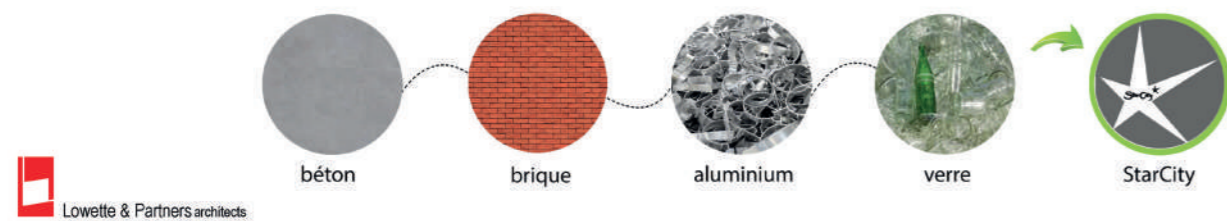
- Een volume dat zich aanpast aan de randvoorwaarden van de site





## Basisprincipes

- Een volume dat zich aanpast aan de randvoorwaarden van de site



## Basisprincipes

- Kwaliteitswoningen en collectieve ruimtes





## Basisprincipes

- Kwaliteitswoningen en collectieve ruimtes



## Basisprincipes

- Een milieubewust project

