



Duurzame  
Wijkcontract

# Biestebroek

Synthesedocument - Augustus 2015



## Opdrachtgever

### DUURZAAM WIJKCONTRACT BIESTEBROEK

[ Gemeente Anderlecht ]  
Dienst Stadsrenovatie  
Van Lintstraat, 6  
1070 Anderlecht  
België

Projectleider : Guy Van Beeck  
gvanbeeck@anderlecht.brussels  
tel : 02.558.09.95

Algemene coördinatie : Christophe Dielis,  
Stadsrenovatie Schepen

*Omslagillustratie :  
Algemeen beeld van het gebied - Haven van Brussel ©*



## Studiebureaus

### COORDINATOR

[ ARTER sprl ]  
Architectuur, Stedenbouw en Landschap  
Stoofstraat, 30  
1000 Brussel  
België

Projectleider : Sébastien Heuss  
Project team: Nathalie Vigneron / Kévin Blacks  
Hajer Gaaloul / Tatiana Sao Chan Cheong / Marc Gemoets  
info@arter.be  
tel : 02.513.77.95

### ONDERAANNEMER

[ ECORES sprl ]  
Duurzame ontwikkeling en Participatie  
Edinburgstraat, 26  
1050 Elsene  
België

Projectleider : Vanessa De Marneffe  
Project team : Anne-Sophie Ansenne / Arianne Catala  
Kathleen De Smet / Sabine François / Bertrand Merckx  
Cordelia Orfinger  
info@ecores.eu  
tel : 02.893.08.85

“

**Inleiding”**



## 01 Duurzaam Wijkcontract Biestebroek

# “Wat is een duurzaam wijkcontract ?...”

Wijkcontracten zijn stadsvernieuwingprogramma's binnen welafgebakende gebieden. Ze worden opgesteld en uitgevoerd in samenwerking met een zo groot mogelijk aantal actoren in de wijk (bewoners, gebruikers, verenigingen, instellingen, scholen, artiesten, handelaars,...).

Voorliggend basisdossier omvat een actieprogramma dat wordt gerealiseerd binnen een periode van vier jaar (2016-2019).

De prioriteiten van het duurzaam wijkcontract zijn:

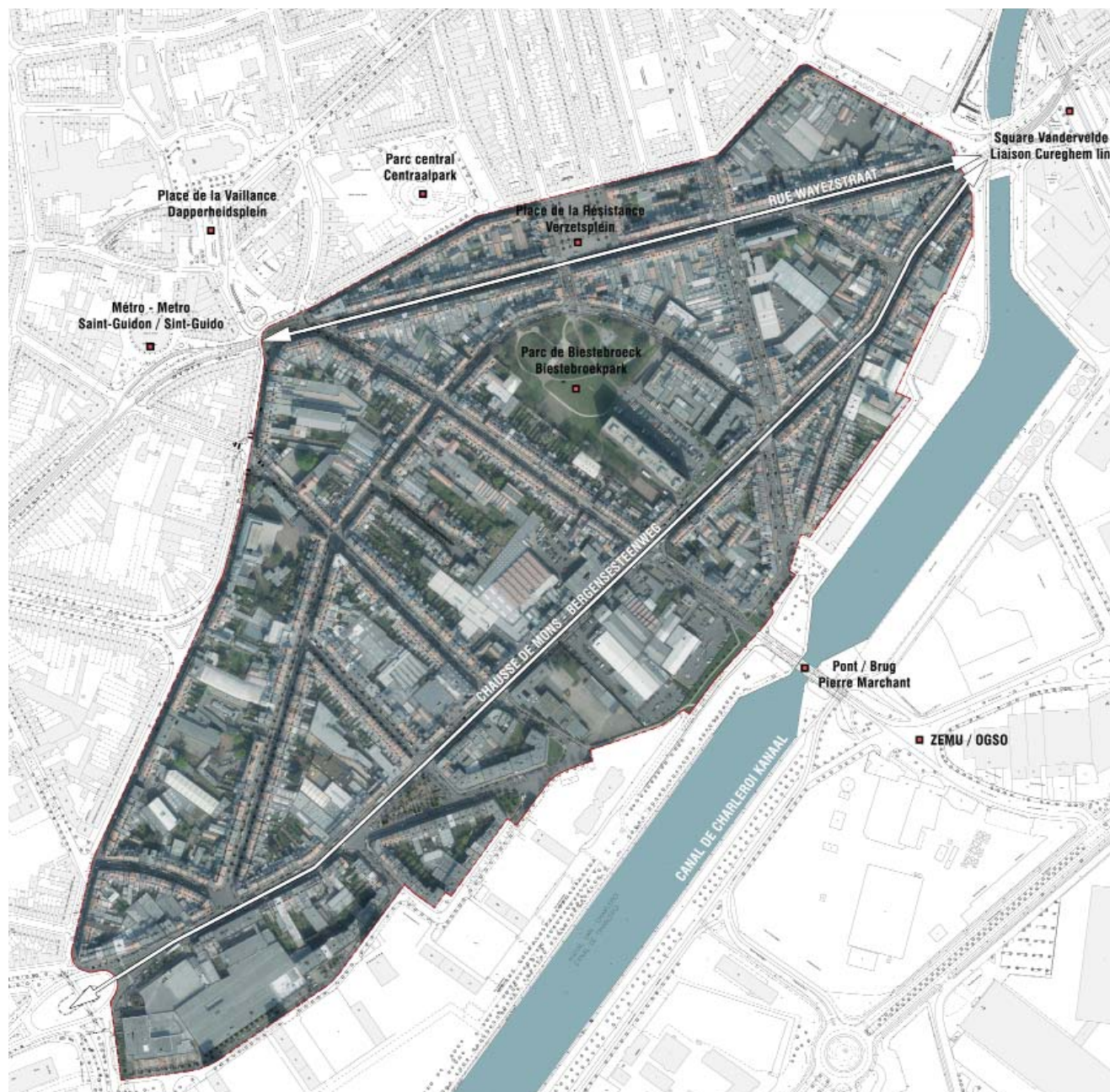
- realisatie van sociale of geconventioneerd woningen
- herinrichting van de openbare en groene ruimte
- realisatie van publieke voorzieningen
- ondersteuning van de sociale cohesie en socio-economische ontwikkeling

Stadsvernieuwing staat voor een reeks nieuwe, ecologische uitdagingen. Daarom is duurzaamheid een transversale bekommernis en te integreren in alle aspecten van de wijkcontracten.

Dankzij een cofinanciering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de gemeente Anderlecht is een budget van bijna 15.000.000 euro beschikbaar voor de renovatie van de wijk Biestebroek.

### Duurzame Wijkcontract Biestebroek

Synthesedocument / Árter + Ecores



bron: kartering Arter op basis van Urbis CIBG 2011 ©



## TIJDSLIJN EN PARTICIPATIETRAJECT



Participatie is essentieel in alle fasen het wijkcontract, en levert inzichten op die complementair zijn aan de meer technische analyse door experts.

De opmaak van het basisdossier ging van start in maart, en doorliep volgende fasen :

- **Fase 1: Analyse van de wijk**

Met input van bewoners en andere actoren in de wijk, via enquêtes, een ideeënbus, terreinonderzoek, individuele reflectie, thematische workshops, “diagnose”-wandelingen enz.

- **Fase 2: Strategieën**

Opmaak van een gezamenlijke visie en een strategie op basis van vijf thema's (huisvesting, publieke voorzieningen, inrichting van de publieke ruimte, mobiliteit en sociaal-economische ontwikkeling)

- **Fase 3 : Programma**

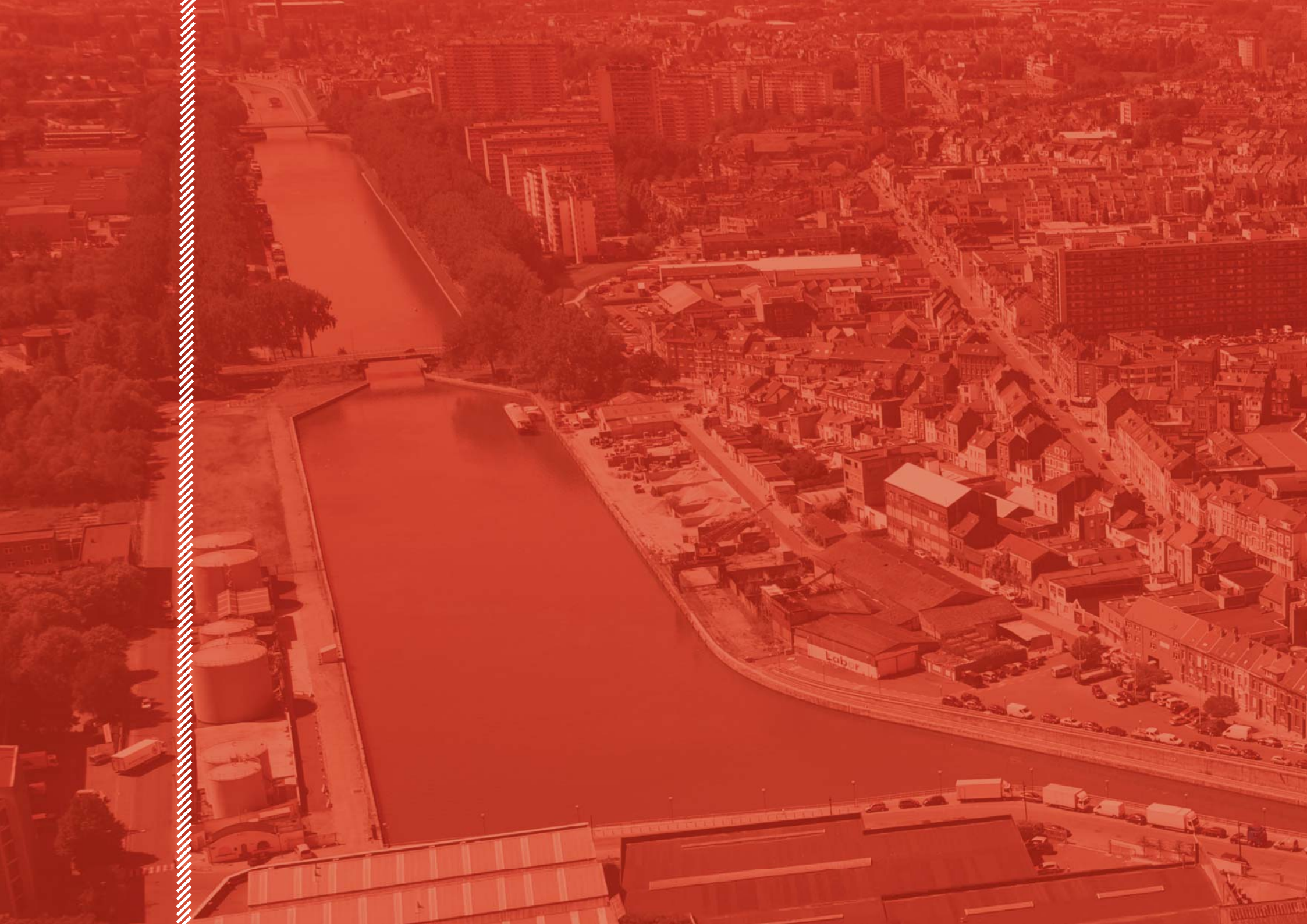
Vertaling van de visie in een ruimtelijke strategie en concrete projecten, na analyse van potentiële sites.

| PARTICIPATION - PARTICIPATIE | Planning       |          | Dossier de base - Basisdossier |                 |                                        |                                        |                                                                                              |                                                                                |                               |                                           |          |          | Programme quadriennal - Vierjarenprogramma                                                                                    |      |      |      | Chantier - Werven                                             |      |
|------------------------------|----------------|----------|--------------------------------|-----------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|---------------------------------------------------------------|------|
|                              | JAN 2015       | FEB 2015 | MAR 2015                       | APR 2015        | MAY 2015                               | JUN 2015                               | JULY 2015                                                                                    | AUG 2015                                                                       | SEP 2015                      | OCT 2015                                  | NOV 2015 | DEC 2015 | 2016                                                                                                                          | 2017 | 2018 | 2019 | 2020                                                          | 2021 |
|                              | 27<br>AG 01 AV |          |                                | 29<br>COQ 01 WC | 12<br>Atelier<br>Vivre mon<br>quartier | 02<br>Atelier<br>Rêver mon<br>quartier | 2 mois - maanden<br>Rédaction<br>des rapports finaux<br><br>Redactie van het<br>eind rapport |                                                                                | 01<br>COQ 04 WC               | 02<br>COQ 05 WC<br>AG 03 AV               |          |          | 4 ans - jaren<br>Programme quadriennal de revitalisation et<br>rénovation urbaine - Vierjarenprogramma voor<br>stadsrenovatie |      |      |      | 2 ans - jaren<br>Chantiers - Werven<br>Exécution - Uitvoering |      |
|                              |                |          |                                |                 | 18 - 24<br>Balade<br>diagnostic        | 11<br>COQ 2 WC                         |                                                                                              |                                                                                |                               |                                           |          |          | Suivi des projets par la Commission de Quartier<br>et par les enquêtes publiques + concertation                               |      |      |      |                                                               |      |
|                              |                |          |                                |                 | 27<br>Fête des<br>voisins              | 30<br>COQ 3 WC<br>AG 02 AV             |                                                                                              | 25/08 - 09/09<br>Permis - Vergunning<br>Enquête publique<br>Openbaar onderzoek |                               | 06 - 13<br>Collège<br>Anderlecht          |          |          | Projectopvolging door de Wijkcommissie en via<br>openbare onderzoeken + overlegcommissie.                                     |      |      |      |                                                               |      |
|                              |                |          |                                |                 |                                        |                                        |                                                                                              |                                                                                | 17<br>Concertation<br>Overleg | 29<br>Conseil<br>communal<br>Gemeenteraad |          |          | < Approbation R. Bxl-Cap<br>Goedkeuring Brussel G.                                                                            |      |      |      |                                                               |      |

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE BIESTEBROECK - DUURZAAM WIJKCONTRACT BIESTEBROEK / COMMUNE D'ANDERLECHT - GEMEENTE ANDERLECHT

ARTER + ECORES







An aerial photograph of a dense urban area, likely a European city, with a strong red color overlay. The image shows a grid of streets, numerous buildings of varying heights, and some green spaces. A prominent church spire is visible in the upper right. The overall tone is warm and monochromatic due to the red filter.

01

# Samenvatting van de diagnose



## 01 Samenvatting van de diagnose



### 01 LIGGING EN GESCHIEDENIS

De op het grondgebied van Anderlecht gelegen wijk Biestebroek grenst aan het kanaal van Charleroi en geldt als een essentieel scharnierpunt in de verbinding van het historische centrum van Anderlecht met het toekomstige OGSO (ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving) aan de overkant van het kanaal. Twee belangrijke verkeersaders doorkruisen deze door ons bestudeerde zone en vormen de ruggengraat van de wijk: de Wayezstraat en de Bergensesteenweg. Deze laatste werd oorspronkelijke 'Parijse weg' genoemd, dateert van de middeleeuwen en is de belangrijkste weg van de wijk.

Overblijfselen van een Romeinse villa (Iste eeuw) en een Frankisch kerkhof (Vde en VIde eeuw) ter hoogte van de huidige 'Romeinse-Villadreef'.

In de XVIIIde eeuw leidde de traditie van groenteteelt en tuinbouw op deze plek tot het ontstaan van de eerste kleine industrie, met verschillende molens, leerlooierijen, vollerijen, enz., tot gevolg, iets waarvoor de wijk in die tijd dan ook bekend zal worden.

In de XXste eeuw zijn het factoren zoals de ontwikkeling van de haven- en industriële activiteiten rond de havenkom, de intensifiëring van het verkeer op de Bergensesteenweg en de geleidelijke sluiting van de huizenblokken die de identiteit van de wijk alsook haar verbondenheid met het water stuk voor stuk zullen beïnvloeden.

### 02 STADSVERNIEUWING

Sinds 1997 heeft de gemeente Anderlecht 10 wijkcontracten (WC) gehad. Een deel van het gebied dat onder het WC Aumale-Wayez (2005-2009) viel, maakt ook deel uit van onze huidige studiezone (noordelijk gedeelte van de perimeter). Het WC in kwestie had daarbij een heropleving van de Wayezstraat tot doel.

Verder geniet de gemeente Anderlecht van de steun van de federale Stadsbeleidprogramma's alsook van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

De op gewestelijk niveau relevante projecten zijn: de toekomstige heraanleg van de Kuregembrug en de Pierre Marchantbrug, het Masterplan van de Haven van Brussel, het project ABATAN 2020, de Erasmushogeschool, de herinrichting van de Brouwerij Atlas en het Shell-blok evenals het toekomstige OGSO aan de overkant van het kanaal van Charleroi.

Op gemeentelijk niveau zijn dat: het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, het BBP Biestebroek, de heraanlegplannen van Beliris (het Verzetsplein en het Biestebroekpark), de heraanleg van de Emile Vander Bruggensquare door Brussel Mobiliteit, de ondergrondse parking onder het Dapperheidsplein, de realisatie van een school voor volwassenenonderwijs, de uitbreiding van de Anderlechtse Haard en de heraanleg van de Bergensesteenweg door Brussel Mobiliteit.

**“hé, on est  
pas sur la  
Croisette ici...”**

CLAUDY FOCAN





### 03 HUISVESTING

Een erg dichtbevolkte wijk in vergelijking met het Brusselse gemiddelde.

Een oververtegenwoordiging van kleine woningen (< dan 55 m<sup>2</sup>) en een gering percentage grote woningen (> dan 85 m<sup>2</sup>), ondanks de samenstelling van de huishoudens, waarvan een groot deel uit gezinnen bestaat.

Qua leeftijd van het woningenpark in de studiezone is er sprake van een sterk contrast tussen de wijk Anderlecht Centrum-Wayez, waar de woningen beduidend ouder zijn, en de wijk Veeweide-Aurore.

Aanzienlijk gebrek aan sociale woningen of woningen met een sociaal karakter: alleen de Anderlechtse Haard bezit panden binnen de perimeter die samen goed zijn voor 255 appartementen (in de Victor Rauterstraat en de Demokratiestraat).

Over het algemeen ligt de gemiddelde huurprijs voor woningen hier onder het gemiddelde van de Gemeente en het BHG.

Het merendeel van de bebouwing verkeert over het algemeen in goede staat, hoewel er ter hoogte van de Bergensesteenweg en de Wayezstraat meer sprake is van verval..



### 04 GRONDINNAME

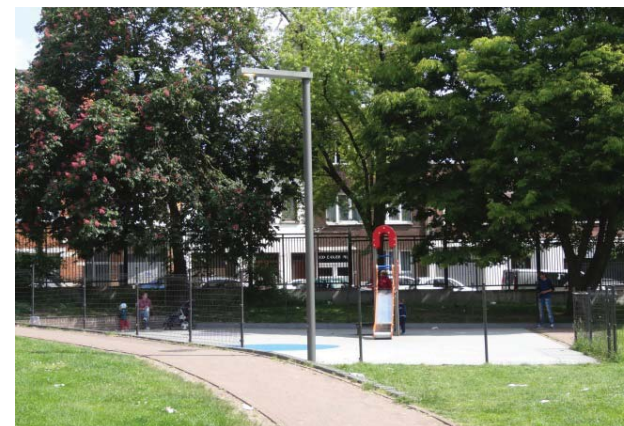
Het GBP stelt de perimeter voor als hoofdzakelijk bestaande uit huizenblokken in een gemengd of sterk gemengd gebied. Vandaar de aanwezigheid van tal van werk- en opslagplaatsen, bedrijven of parkings in de woonblokken.

De hoofdbestemming als gemengd gebied en het industriële verleden van de perimeter hebben tot een behoud van grote en dichtbebouwde huizenblokken geleid.

Het belangrijkste lint voor handelskernen situeert zich langs de Wayezstraat (nabij het historische centrum van Anderlecht). Langs de Bergensesteenweg en de Veeweidestraat strekt zich een secundair lint voor handelskernen uit.

Aanwezigheid van grote zones bestemd voor collectieve voorzieningen: onderwijsinstellingen (gemeentelijk en vrij onderwijs), (gemeentelijke) opslagplaatsen/magazijnen, een culturele vereniging Zinnema (Veeweidestraat) en een brandweerkazerne (Bergensesteenweg).

De Wayezas die winkels (op de gelijkvloerse verdieping) met huisvesting (op de bovengelegen verdiepingen) combineert, telt tal van lege of verlaten verdiepingen boven de handelszaken.



### 05 LEEFOMGEVING

Twee openbare groene ruimten;

- het Biestebroeckpark (centraal gelegen, maar geïndustrialiseerd, vuil, onveiligheidsgevoel en onaangepast recreatieaanbod) en
- de Elsa Frisonsquare (centrale, maar schaduwrijke rustzone die onderbenut wordt en weinig kwalitatief is).

Ondanks het bestaande aanbod, is er sprake van een geringe toe-eigening van de openbare ruimte omwille van de volgende elementen:

de sterke aanwezigheid van koning auto, de geringe bescherming van de zwakke weggebruikers, de geluidsoverlast, het bendenomeen, de geïndustrialiseerde ruimten en het gebrek aan openbare netheid.

Over het algemeen verkeren de wegen en voetpaden in goede staat, behalve langs de Bergensesteenweg, de Victor Rauterstraat, de Anderlechtse Weggevoerdenstraat en de Biestebroekkaai.

Het aanbod aan recreatieruimten (spel/sport/vrijtijdsbesteding) in de openbare ruimte is vrij klein in de wijk.

Erg weinig percelen hebben een privétuin en de huizenblokken zijn dichtbebouwd.





## 06 BEVOLKING

De bevolkingsdichtheid binnen de perimeter is aanzienlijk (meer dan 16.902 inw./km<sup>2</sup>) en bedraagt ca. 2,5 keer de dichtheid in het BHG (7.057 inw./km<sup>2</sup>).

Tegen 2020 zou de totale bevolking van Anderlecht met 9,39% kunnen stijgen, terwijl het gemiddelde in het BHG 5,11% bedraagt. De door deze ontwikkeling betroffen leeftijdscategorie is die van kinderen en jongeren van 6 tot 17 jaar.

Het merendeel van de bevolking binnen de perimeter is tussen 30 en 65 jaar oud.

Het aandeel buitenlanders is vergelijkbaar met het gewestelijke gemiddelde, zij het wel met dit verschil dat in deze wijk een grotere fractie afkomstig blijkt uit Europese en Noord-Afrikaanse landen.

De migratiebalans is negatief, wat betekent dat er meer mensen vertrekken dan dat er bijkomen, terwijl de bevolking op gemeentelijk niveau en binnen de perimeter toeneemt, wat op een positieve natuurlijke beweging wijst (geboorte en overlijden).

60,3% van de bevolking is alleenstaand en meer dan 4 van de 5 alleenstaanden zijn vrouwen.

**Duurzame Wijkcontract Biestebeek**

Synthesedocument / Ártar + Ecores



## 07 TEWERKSTELLING

De belangrijkste economische sectoren binnen de perimeter zijn: groot- en kleinhandel, gezondheidszorg en sociale actie, administratieve en ondersteunende diensten.

De activiteitsgraad en het aandeel van de beroepsbevolking situeren zich beide boven het gewestelijke gemiddelde.

Het werkloosheidspercentage binnen de perimeter is wel hoger dan het gewestelijke gemiddelde, maar niet hoger dan het gemeentelijke, met een groot verschil tussen de wijk Anderlecht Centrum-Wayez en Veeweide-Aurore.

In de gemeente zijn er minder mogelijkheden voor vrouwen om toegang te krijgen tot werk, maar zijn er voor hen wel meer mogelijkheden op het vlak van opleiding en studies dan voor mannen.

Het SPI-aanbod (sociaalprofessionele integratie) is onvoldoende gediversifieerd: het weet maar in erg geringe mate bepaalde bevolkingsgroepen te bereiken, zoals personen met een handicap of laaggeschoolden.



## 08 SOCIAALECONOMISCHE INFRASTRUCTUREN

Twee sterke handelskernen:

- de Sint-Guidokern (of Anderlecht Centrum-Wayez), bestaande uit de Wayezstraat met een complementair en gevarieerd aanbod aan buurtwinkels;
- de kern Veeweide-Bergen (of Veeweide-Aurore), bestaande uit de Bergensesteenweg en de Veeweidestraat met kleine industrie, garages en horecazen.

Bereidheid om de kwaliteit van de handelszaken op te trekken en een meer gespecialiseerd gamma aan te bieden.

Aanwezigheid van tal van leegstaande woningen boven de handelszaken in de Wayezstraat door het opgeven van privatieve toegangen (ten gevolge van een optimalisering van de handelsoppervlakte).

De perimeter telt heel wat bedrijven.

In de wijk zijn ook een groot aantal onderwijsinstellingen gevestigd, maar er zijn maar weinig voorzieningen op het vlak van onderwijsondersteuning en op jonge kinderen gerichte infrastructuur.

De perimeter kent een rijke verenigingsdynamiek.



## 09 MOBILITEIT

De mobiliteitssituatie wordt door de bewoners als problematisch beschouwd.

De Bergensesteenweg (interwijk- en gewestweg) en de Wayezstraat (wijkverzamelweg) krijgen heel wat autoverkeer te verwerken, waardoor hun staat sneller verslechtert.

Ook op de secundaire wegen (Dorpsstraat, Blijdschapsstraat) is er tijdens de spitsuren heel wat transitverkeer.

Wegen die maar weinig zijn aangepast aan de behoeften van personen met een beperkte mobiliteit, weinig ruimte voor fietsers, sluikstorten, parkeerproblemen.

En er is ook de nabijheid van de school, wat de verkeersproblemen tijdens de spitsuren nog verergert.

Aanwezigheid van 3 gewestelijke fietsroutes (GFR) binnen de perimeter en 1 gemeentelijke fietsroute (GemFR).

De bestudeerde zone wordt zeer goed bediend door het openbaar vervoer.



## 10 MILIEU & GEZONDHEID

Langs het kanaal wordt de perimeter gekenmerkt door een alluviale valleibodem met kleiachtige oevers, een ondoorlatende ondergrond en dagzomend grondwater.

Problemen met overstromingen en opstijgend vocht omwille van de verzadiging van de collectoren en het verdwijnen van de natuurlijke overloopzones langs het kanaal.

Woningen met matige tot erg zwakke energieprestaties.

Weinig lokale burgerinitiatieven op het vlak van afvalrecuperatie, -recyclage en -beheer in de wijk.

Het merendeel van de wijk bevindt zich in een zone die als lawaaierig tot erg lawaaierig wordt omschreven en dat voornamelijk door de Bergensesteenweg.

Een hogere NOx-concentratie dan gemiddeld voor het BHG omwille van de nabijheid van de Bergensesteenweg.

Aanwezigheid van vervuilde percelen, te wijten aan de voormalige industriële activiteit in de wijk.



## 11 SOCIAAL KLIMAAT

De wijk is, in sociaal opzicht, onderverdeeld in een aantal microwijken. Een onderverdeling die nog benadrukt wordt door de vele fysieke barrières, zoals de Wayezstraat, de Bergensesteenweg en het kanaal.

Sociale mix en culturele diversiteit in de wijk.

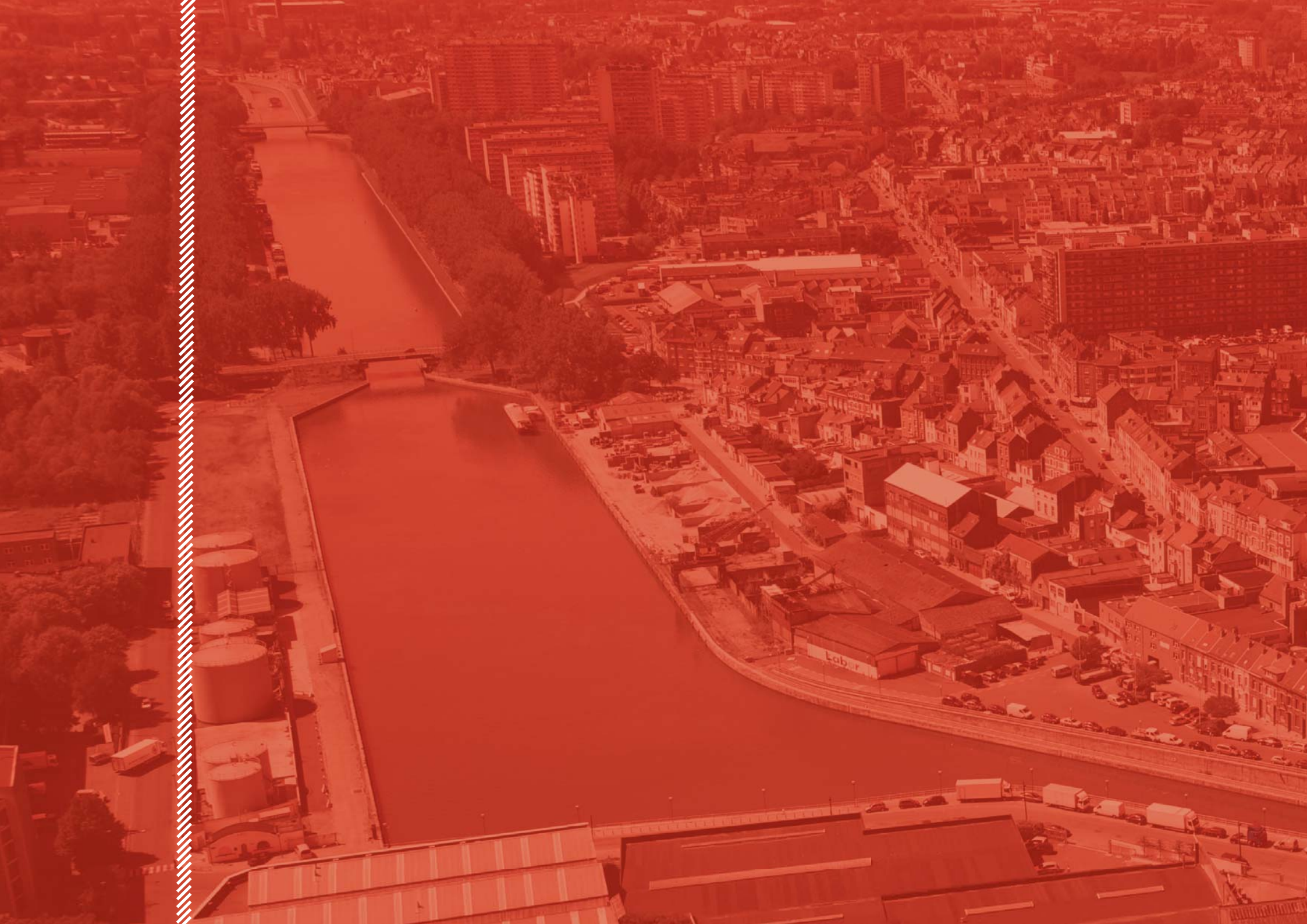
Aangename en gezellige sfeer, ook al heerst er een onveiligheidsgevoel rond bepaalde openbare ruimten.

Gebrek aan gezellige openbare ruimten en intergenerationele ontmoetingsplaatsen; sluikstorten en verloederding van de openbare ruimten; in de groene ruimten langs het kanaal is het rustig vertoeven, maar het ontbreekt deze plaatsen aan aantrekkelijke inrichtingen.

Gebrek aan sociale activiteiten en spel- en sportinfrastructuur voor de jongeren.

De wijk telt een aantal actoren die de sociale cohesie versterken en de buurtbewoners diverse activiteiten voorstellen, zoals burgerparticipatie, artistieke workshops, responsabilisering van de jongeren en activiteiten op het vlak van culturele ontwikkeling en onderwijsondersteuning.







An aerial photograph of a dense urban landscape, likely a city center, with a strong red color overlay. The image shows a mix of residential and commercial buildings, streets, and green spaces. A prominent church spire is visible in the upper right. The text '02' is large and white, and 'Collectieve visie' is in a smaller, bold, black font. A decorative vertical line of white dashes is positioned to the left of the text.

# 02

## Collectieve visie



# “We willen een parcours...”

LID VAN DE WC

## 02 Collectieve visie

### 02.1 INLEIDING

Volgens de conventionele methodologie van de opstelling van een basisdossier voor een Duurzaam Wijkcontract bestaat de fase die op de uitvoering van de diagnose volgt, uit de uitwerking van een collectieve visie op stadsvernieuwing voor de wijk.

Dankzij de informatie die uitgewisseld werd tijdens workshops, terreinbezoeken, permanenties in de wijk, ontmoetingen met buurtbewoners en gebruikers van de perimeter en tal van collectieve werkmomenten, konden wij een collectieve visie voor de wijk formuleren, die dus als een projectie in de toekomst gezien moet worden, als een na te streven ideaal bij de uitwerking van de strategieën en operaties van het Wijkcontract. De uit het participatieve proces voortvloeiende grote intenties die verzameld werden in functie van de prioriteiten van het Wijkcontract, worden in de volgende pagina's voorgesteld.

Ter herinnering: de hierboven vermelde prioriteiten komen tegemoet aan de volgende thema's:

- de creatie van sociale woningen of woningen met een sociaal karakter;
- de creatie en/of inrichting van openbare ruimten;
- de ontwikkeling van wijkinfrastructuren en -uitrustingen;
- en de ondersteuning van plaatselijke sociaaleconomische projecten.

In elk van deze domeinen moet verder ook het milieuaspect geïntegreerd zijn vanuit een duurzame ontwikkelingsoptiek.

### 02.2 VOORAFGAANDE OVERWEGINGEN

Het verloop van het participatieve proces heeft - vrij logisch - erg uiteenlopende thema's met elkaar vermengd, die soms veel verder gingen dan die van het Wijkcontract. Hoewel zij ver afstaan van het operationele kader, maken deze thema's het niettemin mogelijk om bepaalde elementen van de visie nader te preciseren of om op bepaalde aanbevelingen te anticiperen, die in het vierjarenprogramma opgenomen moeten worden. En ook al kunnen bepaalde onderwerpen, zoals de openbare ruimten of de ontwikkeling van voorzieningen in de wijk, gemakkelijk afgebakend worden door de vergadering, zijn er ook andere, zoals de noodzaak om het aanbod aan woningen te vergroten of de keuze van sociaaleconomische operaties, die soms moeilijker te bevatten zijn.

Zo hebben tal van vragen en reacties van de bevolking die geraadpleegd werd in verband met de aanzienlijke stedelijke ontwikkeling van de perimeter (zie hoofdstuk 'Stadsvernieuwing' - Fase 01), de noodzaak duidelijk gemaakt om een evolutieve visie op de wijk te voorzien. Een visie die rekening houdt met de synergieën die er met de aan het Duurzame Wijkcontract (DWC) gerelateerde projecten gecreëerd moeten worden, alsook met de ingrijpende veranderingen die de bestudeerde zone op lange termijn zal doormaken (ontwikkeling van het OGSO, verbinding met Kuregem, BBP, ...).

De veiligheidskwestie kwam verder eveneens uitgebreid aan bod, hoewel dit niet meteen een aspect is, waarvoor het DWC bevoegd is. Het komt er dus op aan, voorbereid te zijn op de sociale effecten van elk van de operaties en op een collaterale verbetering van de veiligheid toe te zien door de ontwikkeling van prioritaire projecten (o.a. verlichtingsinrichtingen, verbetering van de sociale controle in de openbare ruimten, ondersteuning van specifieke sociaaleconomische initiatieven, ...).

En tot slot gold ook de mobiliteit als één van de steeds terugkerende thema's. Afgezien van de hierbij voor de hand liggende kwesties in verband met de toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit (PBM) die verbeterd moet worden, de zachte mobiliteit die bevorderd dient te worden, de breuklijn die door de Bergensesteenweg veroorzaakt wordt en de conflicten tussen de diverse vormen van gebruik van de Wayezstraat, draaide het debat op dit vlak vaak rond de verplaatsingen met de wagen die in de wijk moeilijk zijn geworden en over de geleidelijke vermindering van het aantal parkeerplaatsen.



## WONINGEN



### VOORNAAMSTE VASTSTELLINGEN

De wijk wordt gekenmerkt door een sterke bevolkingsdichtheid en een oververtegenwoordiging van erg kleine woningen als gevolg van de onderverdeling van al smalle eengezinswoningen in nog kleinere subeenheden. Het aandeel grote gezinnen en alleenstaanden (tot 80% vrouwen) is er verder erg groot, terwijl het merendeel van de woningen veeleer van het klassieke appartementstype is met 1 tot 3 kamers. De toegankelijkheid tot huisvesting is evenmin gemakkelijk in de perimeter en de demografische groei die tegen 2020 verwacht wordt (bijna 7,6%), zal de situatie er niet op vereenvoudigen. Bovendien is er quasi geen gespecialiseerde opvangstructuur in de wijk aanwezig voor bepaalde kwetsbare bevolkingsgroepen (o.a. vrouwen die slachtoffer zijn van huishoudelijk geweld, transitwoningen, kangoeroewoningen, ...).

En hoewel de Anderlechtse Haard in het hart van de perimeter is ingeplant en voor de komende jaren een uitbreiding van het eigen huurwoningenaanbod met 46 nieuwe eenheden voorziet, is het aantal aanvragers dat op de wachtlijst staat voor een sociale of hiermee gelijkgestelde woning, echt geëxplodeerd.

Nochtans telt de wijk tal van panden die volledig of gedeeltelijk leegstaan of verlaten zijn, met name op de bovenverdiepingen van de handelszaken van de Wayezas, evenals meerdere onbebouwde terreinen met een sterk potentieel voor de bouw van nieuwe woningen.

Op de rechteroever heeft de recente wijziging van het GBP intussen aanleiding gegeven tot het ontstaan van een OGSO (ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving) waardoor in het bijzonder de residentiële functie binnen de industriezone ontwikkeld kan worden. Op termijn zou hierdoor een geheel nieuwe wijk het licht moeten zien met een nettotoename van de bevolking tussen nu en enkele jaren tot gevolg, wat de behoefte aan nieuwe woningen nog groter zal maken.



### ONTWIKKELINGSVISIE

Gezien de cruciale vraag naar woningen, moet één van de prioriteiten van het DWC de creatie van sociale woningen, woningen met een sociaal karakter of geconventioneerde woningen zijn. Daarnaast moet voor een diversificatie in de typologie van de woningen gezorgd worden, die tegemoetkomt aan de verdeling die in de algemene aanbevelingen voorgesteld wordt (zie verder). En ook de doelgroepen zullen uitgebreid worden, waarbij erop toegezien moet worden dat er specifieke panden voor grote gezinnen komen en isolement tegengegaan wordt (met name door de ontwikkeling van intergenerationele of collectieve projecten of projecten ter ondersteuning van een kansarm doelpubliek).

Verder is het eveneens de bedoeling om een campagne te lanceren met het oog op het op diverse manieren renoveren van verloederde, leegstaande of verlaten panden: renovaties die rechtstreeks onder de vlag van het DWC gebeuren, steun die verleend wordt aan initiatieven van buurtbewoners via begeleidende structuren op het vlak van renovaties en premies, en ondersteuning van sociaal economische projecten rond duurzame ontwikkeling. Eén van de hoofdaders van deze herdynamisering is de Wayezstraat die sterk te lijden heeft onder de geleidelijke veralledaagsing van het commerciële aanbod en het geringe aandeel woningen boven de handelszaken. In plaats van de pijlen voor renovatie hier specifiek op bepaalde adressen te richten, wil de methode waaraan in dit DWC de voorkeur wordt gegeven, de problematiek in haar geheel aanpakken door middel van een versterkte diagnose in de eerste fase van het vierjarenprogramma. In een tweede fase zal het er dan op aankomen om de respectieve goederen en potentiële partners te identificeren met het oog op een doeltreffende renovatie van de Wayezas teneinde opnieuw voor huisvesting boven de handelszaken te kunnen zorgen, door het ondersteunen van een renovatiebegeleidingsstructuur (met de verplichting om de lage-energienorm te respecteren).

Wat de nieuwbouwpanden betreft, die verplicht aan de passiefnorm zullen moeten voldoen, is het de bedoeling om zoveel mogelijk op basis van terreinen te werken, die in de vastgoeddynamiek als mogelijk bebouwbaar (braakliggende terreinen, verwaarloosde gebouwen, verlaten panden) of strategisch (te koop aangeboden panden, publieke eigendommen, ...) geïdentificeerd werden, kwestie van de opgetrokken huizenblokken te herstructureren door een herstel van de rooilijnen (zoals in de Bronsstraat) en de stadskankers te elimineren, die de wijk met een slecht imago opzadelen. Bij deze herconfiguratie van de grote en dichte huizenblokken moet er ten slotte tevens werk gemaakt worden van de doorlaatbaarheid van de blokken om de banden tussen het historisch centrum van Anderlecht en het kanaal opnieuw te kunnen aanhalen.

# OPENBARE RUIMTEN



## VOORNAAMSTE VASTSTELLINGEN

De dichtbebouwde morfologie van de Biestebroeckwijk, de ruimteverslindende constructies op de binnenterreinen van de huizenblokken en het stedelijke beleid van de jaren '70 vanuit de 'alles voor de auto'-optiek, hebben maar weinig plaats overgelaten voor openbare ruimten binnen de perimeter. Hoewel de wijk zich initieel naar het water toe richtte, lijkt ze zich vandaag enigszins losgekoppeld te hebben van de oevers van de nabijgelegen waterweg. De zuidelijke wandeling langs de Batelagekom heeft in landschappelijk opzicht wel wat te bieden, maar dat effect verdwijnt geleidelijk aan in noordelijke richting, ter hoogte van de Marchantbrug. De openbare ruimten langs de oever worden hier namelijk omzoomd door veeleer onaantrekkelijke zones, zoals de achterzijden van commerciële panden, parkings, zeeën van asfalt, ... En over het algemeen hebben de openbare en de groene ruimten te lijden onder dezelfde vaststellingen: gering onderhoud, aanzienlijke verloedering, daden van vandalisme, gebrek aan netheid, onaangepaste verlichting, ... met een vrij negatief beeld van de leefomgeving tot gevolg. Verder heerst er ook een klimaat van onveiligheid in sommige zones (Biestebroeck, Verzet, Centraal) en is het recreatie- en sportaanbod compleet ontoereikend en onaangepast. De twee grote openbare ruimten van de perimeter, het Biestebroeckpark en het Verzetsplein, werden onlangs weliswaar heraangelegd, maar er zijn nog tal van verbeteringen die aangebracht moeten worden in verband met de aangekaarte problemen en dat met name op het vlak van de animatie van de ruimten.

Paradoxaal genoeg bevat de bestudeerde zone tegelijk grote, onderbenutte ruimten (te grote kruispunten, onbebouwde terreinen, niet langer in gebruik zijnde ruimten, ...) die een reëel potentieel vertegenwoordigen voor de ontwikkeling van voor de wijk bestemde, kwalitatieve openbare ruimten. De rijke geschiedenis van de wijk en zijn kleine erfgoed gelden ten slotte eveneens als potentieel in aanmerking te nemen elementen bij een valorisatie van de openbare ruimten, net als de band van de wijk met het water.



## ONTWIKKELINGSVISIE

De vooropgestelde doelstelling op het vlak van openbare ruimten is drieledig: het verbeteren van de bestaande ruimten van geringe kwaliteit, het inrichten van nieuwe ruimten door de overname van onderbenutte of aan verplaatsingen met de wagen voorbehouden terreinen en tot slot het creëren van nieuwe ruimten door een herconfiguratie van gedestructureerde huizenblokken. Vanuit de optiek van een reële uitbreiding van het aanbod aan openbare ruimten dat voor zachte verplaatsingsmodi bestemd is, moeten deze operaties een versterking van de meervoudige verbindingen tussen de ruimten nastreven (zie Strategie), zodanig dat er echte verbindingen doorheen de wijk gecreëerd worden tussen het historische centrum en de waterweg, verbindingen die de bouwprojecten en de sociaaleconomische projecten onderling aan elkaar linken, die een alternatieve mobiliteit onderschrijven en die het ecologische netwerk versterken (in aansluiting op met name het door Leefmilieu Brussel op de recht ertegenover ontwikkelde programma van het Groene Netwerk).

De operaties met betrekking tot de openbare ruimten moeten zich daarnaast ook toespitsen op een vergroting van het recreatie- en sportaanbod, op een valorisatie van de geschiedenis, de kunsten en de erfgoedschatten van de wijk en op de ontwikkeling van participatie- en ontmoetingsruimten (van het type collectieve tuinen, stadsmoestuinen, artistieke burgertussenkomsten, ...), zodanig dat de hertoe-eigening van de openbare ruimte door al haar gebruikers bevorderd wordt.

Voorts dient een bijzondere aandacht uit te gaan naar de onderhoudsvriendelijkheid van de toekomstige openbare ruimten (met name op het vlak van afvalbeheer), naar hun verlichting (die voldoende krachtig moet zijn), naar het versterken van de sociale controle en de veiligheid in de problematische zones alsook naar het animeren van de verschillende betrokken doelgroepen.

Ten slotte is het van essentieel belang dat er eveneens oplossingen gevonden worden voor de bij de diagnose geïdentificeerde breukzones, zoals de Bergensesteenweg of de Wayezstraat, en dat door de ontwikkeling van een coherent inrichtingsvoorstel dat gericht is op het beschermen van de zwakke weggebruikers, het vergroenen van de respectieve ruimten en het verbeteren van de toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit.



## VOORZIENINGEN



### VOORNAAMSTE VASTSTELLINGEN

De wijk Biestebroeck is een vrij gemengde wijk met een residentiële functie die er aan handelskernen en de industriële sector grenst. Qua voorzieningen kan de perimeter bogen op een vrij rijk verenigings- en cultureel weefsel, waarvan de leden echter veeleer onafhankelijk opereren.

In deze tevens door tal van onderwijsinstellingen gekenmerkte wijk ontbreekt het echter net aan andere, voor jongeren bestemde infrastructuur, zowel op het vlak van schoolse en buitenschoolse begeleiding, als qua gemakkelijk toegankelijke recreatie- of sportactiviteiten (bv. in de open lucht). En er zijn ook te weinig kinderopvangstructuren. De intergenerationele uitwisselingen binnen de perimeter blijven intussen eveneens beperkt, onder meer door het geringe aantal ruimten dat voor dergelijke contacten in aanmerking komt.

Hoewel de wijk afgebakend wordt door twee grote handelskernen (de Wayezas en de kern Bergen-Veeweide) die binnen de perimeter een aanzienlijk aantrekkingspotentieel genereren, is er op dit ogenblik sprake van een tendens naar geleidelijke veralledaagsing van het commerciële aanbod. Tal van gebruikers betreuren dan ook het verlies aan diversiteit in handelszaken en de afname van de dynamiek van beide kernen.

Langs de rechteroever voorziet fase 1 van het BBP Biestebroeck anderzijds de komst van een aanzienlijke pool van voorzieningen, zoals een commercieel centrum bovenaan de kom en een bioscoopcomplex.



### ONTWIKKELINGSVISIE

De creatie van voorzieningen is iets wat vaak aan vrijetijdsbestedingen gelinkt wordt en geldt over het algemeen als één van de thema's die gemakkelijk opgemerkt worden door de verschillende doelgroepen die door het participatieve proces betroffen zijn.

De kwestie van de jongeren geldt in elk geval als primordiaal binnen het DWC. De schoolse (coaching, huiswerkhulp, tegengaan van vroegtijdig schoolverlaten, ...) en buitenschoolse ondersteuning moet dan ook verzekerd worden door de ontwikkeling van specifieke infrastructuur en door de versterking van de bestaande structuren. Deze acties gaan hand in hand met de ontwikkeling van recreatie- en sportinfrastructuur teneinde tegemoet te komen aan de gebreken die niet alleen uit de diagnose zijn gebleken, maar ook uit de rapporten van Leefmilieu Brussel (speelplein) en de Franse Gemeenschapscommissie (Sportkadaster in het Brussels Gewest). De realisatie van zulke voorzieningen dient daarbij polyvalent te zijn en moet gediversifieerde activiteiten binnen eenzelfde volume mogelijk maken. Idealiter zou het in dit opzicht interessant zijn om lokalen te voorzien, die omwonenden en verenigingen zich eveneens zouden kunnen toe-eigenen voor evenementen en/of specifieke activiteiten. De creatie van polyvalente ruimten moet voorts vergezeld gaan van de inrichting van ontmoetings- en uitwisselingsplaatsen, onder meer tussen generaties.

De verplichte inplanting van een crèche in het kader van het DWC is daarnaast eveneens gerechtvaardigd, gezien het huidige gebrek aan dergelijke opvang binnen de perimeter, de aanwezigheid van tal van jonge gezinnen en de aanzienlijke demografische evolutie.

De komst van de supragemeentelijke pool voor voorzieningen die in het BBP Biestebroeck voorzien is, mag de behoeften aan buurtvoorzieningen voor de wijk en aan meer lokale vrijetijdsactiviteiten intussen niet overschaduwen. En hoewel de wijk deel uitmaakt van een gevarieerd cultureel weefsel, heeft de buurt tegelijk ook te lijden onder een gebrek aan animatie op de openbare plaatsen. De Wayezstraat, het Verzetsplein en het Dapperheidsplein mogen dan belangrijke leefruimten voor de wijk zijn, dat neemt niet weg dat ze het laatste decennium enigszins in het slop geraakt zijn. De voorzieningsplannen zullen het imago van de wijk dan ook nieuw leven moeten inblazen en zo haar identiteit moeten vrijwaren.

## SOCIAALECONOMISCH



### VOORNAAMSTE VASTSTELLINGEN

In lijn met de vaststellingen in verband met de voorzieningen en infrastructuur wordt ook de sociaaleconomische context van de wijk gekenmerkt door de aanwezigheid van een goed ontwikkeld verenigingsweefsel, waarvan de synergieën echter nog onderbenut blijven. Verder blijkt de perimeter relatief kwetsbaar te zijn op het vlak van de werkgelegenheidsthema's. Zo behoren de gemiddelde inkomens er tot de laagste van de hoofdstad en is het aandeel werkzoekenden en met name jonge werkzoekenden er groot. Zoals gedetailleerd in de diagnose, is de toegang tot werk ook vrij moeilijk en zijn de opleidingen vaak verzadigd en soms te beperkend.

Daarnaast geldt dat er in de wijk nog maar relatief weinig initiatieven van milieuverenigingen ontwikkeld werden. Dat uit zich in de geringe aanpak van de thema's duurzame voeding, recuperatie en recycling, korte circuits of projecten rond de circulaire economie en het feit dat de wijk meer gericht is op culturele projecten of projecten rond de ondersteuning van de jeugd.

Ook de burgerdynamiek blijkt hier weifelender dan in andere perimeters die voor een toekomstig DWC in aanmerking komen en op eenzelfde manier blijven de sociale cohesie en de uitwisselingen tussen generaties in de wijk vrij bescheiden.



### ONTWIKKELINGSVISIE

Het synergiepotentieel dat er aangeboord kan worden in een wijk met een goed ontwikkeld verenigings- en cultureel weefsel, is enorm. Het wijkcontract moet dan ook de aanzet geven tot ontmoetingen tussen actoren en moet de interacties tussen voorgestelde projecten ondersteunen. Hiertoe is het opportuun om op de wijk gerichte projecten uit te voeren, die een participatieve dynamiek omvatten, waarmee er banden gecreëerd kunnen worden met de buurtbewoners en de gebruikers van de perimeter. De thema's sport, jeugd en kunst kunnen daarbij als leidraad fungeren voor deze uitwisselingen binnen de wijk.

De toegang tot werk is verder eveneens een sleutelement voor de ontwikkeling van de perimeter en het is van primordiaal belang om in de geplande operaties een deel rond sociaalprofessionele integratie op te nemen. Zo moet het DWC er met name op toezien dat het erkende en kwalificerende SPI-opleidingen ondersteunt. In een wijk met een groot percentage alleenstaanden, dat voor 80% uit vrouwen bestaat, is ook de genderkwestie een aspect dat absoluut in aanmerking genomen moet worden in dit sociaaleconomische gedeelte.

De vertraging van de economische activiteit in de handelskern Wayez is daarnaast eveneens iets waarmee rekening gehouden moet worden door een begeleiding aan te bieden bij de komst van nieuwe gespecialiseerde handelszaken en door de openbare ruimten en de residentiële functie boven de handelszaken nieuw leven in te blazen.

De activiteiten die in het vierjarenprogramma ondersteund worden, moeten voorts voor een hefboomeffect zorgen in termen van milieu-initiatieven. Door circulaire-economieprojecten, duurzame operaties of met het milieu verband houdende thema's aan te moedigen, moet dit DWC het goede voorbeeld geven en de wijk naar een duurzame wijk doen evolueren.

De projectoproep 'sociaaleconomische acties' leidde alvast tot de indiening van een veertigtal fiches, waarbij de selectie van de uiteindelijk weerhouden fiches op basis van de hierboven beschreven diagnose gebeurde, die de volgende thema's herneemt:

- Voor de jongeren bestemde projecten: buitenschoolse activiteiten en onderwijsondersteuning;
- Verbetering van de leefomgeving en de sociale cohesie door middel van intergenerationale, creatieve en burgerparticipatieprojecten;
- Stadvernieuwing die een sensibilisering van de burger, opleiding en sociaalprofessionele integratie omvat.



# ALGEMENE TACTIEK

# VERBINDINGEN

De algemene collectieve tactiek voor de ontwikkeling van de wijk kan samengevat worden in het woord 'verbindingen'. De meeste visie-elementen kunnen namelijk gehergroepeerd worden in functie van de verschillende declinaties die er op de verbindingen toegepast kunnen worden: ruimtelijk, ecologisch, sociaaleconomisch, temporeel en sociaal. Bijgevolg reiken deze categorieën ons de basis aan voor het volgende hoofdstuk in verband met de ruimtelijke weergave van de tussenkomsten die voorzien zijn in het kader van het vierjarenprogramma van het duurzame wijkcontract.



## RUIMTELIJKE VERBINDINGEN

Om te beginnen moeten de ruimtelijke verbindingen de sterke band tussen de wijk en de waterweg herstellen. Door de aanzienlijke evolutie van de omringende wijken dringt zich daarbij een denkoefening op over de toekomstige ruimtelijke aansluitingen van Biestebroek op het historisch centrum, Kuregem en het toekomstige OGSO op de rechteroever. En in lijn met de verwezenlijkingen van het WC Aumale-Wayez geldt de realisatie van ruimtelijke banden doorheen de perimeter die de prioritaire activiteiten bundelen (o.a. openbare/groene ruimten, animatieplaatsen, recreatie-/sportruimten), als van primordiaal belang en kunnen er door een dergelijke realisatie heuse wandelassen gecreëerd worden ter ondersteuning van de andere soorten van te realiseren verbindingen.



## ECOLOGISCHE VERBINDINGEN

Door binnen de perimeter een netwerk van ruimten te herontwikkelen, proberen we anderzijds ook het ecologische netwerk in de wijk te versterken. Zo moeten de projecten in verband met de aanleg van groene ruimten onderling met elkaar verbonden en op de bestaande groene ruimten geënt worden en is het eveneens interessant om de tussenkomsten die er op de rechteroever door Leefmilieu Brussel voorzien zijn, door te trekken tot op de linkeroever via de creatie van ecologische corridors. Wat het blauwe netwerk betreft, moeten deze tussenkomsten een sterke vermindering van de nodeloze lozingen in de riolering beogen en voorrang geven aan de rol van het kanaal als afvoerweg voor het afvloeiende water van de nieuwe inrichtingen.



## SOCIAALECONOMISCHE VERBINDINGEN

Eén van de sterke punten van de wijk die daarnaast tijdens het participatieve proces eveneens naar voren geschoven werd, is haar gemengde bevolking. De projecten moeten er dan ook op toezien dat deze identiteit gevaloriseerd wordt en dat de banden tussen de buurtbewoners en gebruikers versterkt worden via de activiteiten, de ontwikkelde ruimten en de ondersteunde sociaaleconomische initiatieven. Bovendien moet er een echte plek voor intergenerationele uitwisselingen gevonden worden en dat zowel voor materiële tussenkomsten (bouw- en/of inrichtingsprojecten) als voor sociaal-culturele en economische projecten.



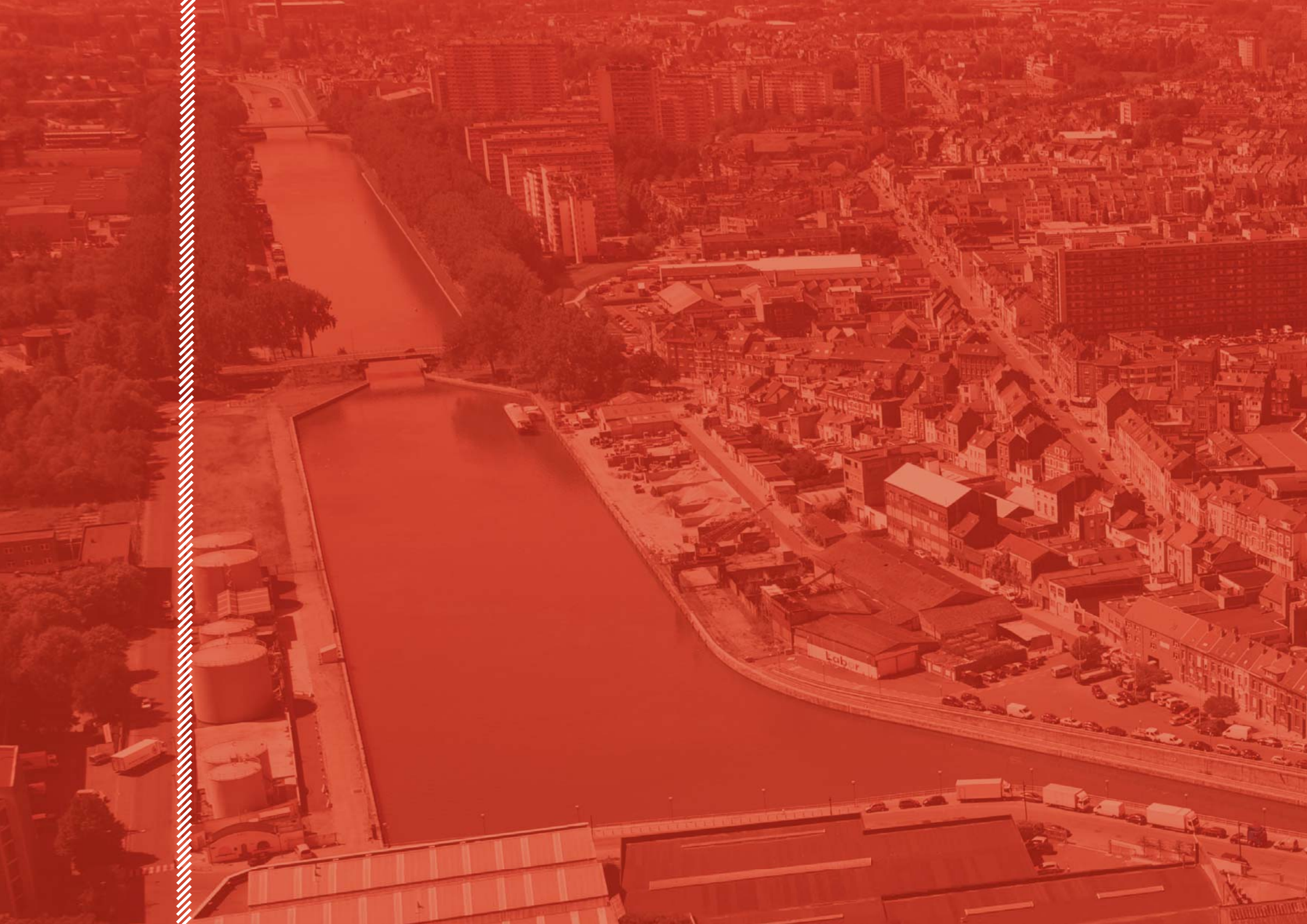
## TEMPOREELE VERBINDINGEN

De tijd is nog een andere belangrijke dimensie van dit wijkcontract. In een perimeter die sterk gekenmerkt wordt door de veranderingen die de stad door de eeuwen heen doormaakte, lijkt het ons immers opportuun om de huidige projecten aan de geschiedenis van de wijk te linken en de wijk opnieuw aansluiting te doen vinden bij haar verleden (erfgoed, band met het water, oude, meer doorlaatbare morfologie, ...). En in eenzelfde geest moeten de in het vierjarenprogramma voorziene activiteiten anticiperen op de consequente toekomstige ontwikkeling van de perimeter en dienen ze tal van verbanden te leggen met de omliggende projecten die in de diagnose werden aangekaart.



## SOCIAALE VERBINDINGEN

Met het oog op een bundeling van de middelen die eigen zijn aan de wijk, moeten de sociaaleconomische projecten voorts tevens naar meer synergie neigen. Door de al bestaande structuren te bevorderen en door deze te hergroeperen en te versterken (met name rond de thema's ondersteuning van de jeugd, artistieke creatie en animatie/sport) wil het DWC dan ook zoveel mogelijk banden creëren tussen de projecthouders en hun begunstigden. En tot slot komt het er hierbij eveneens op aan om de link naar het thema tewerkstelling te leggen door de invoering van kwalificerende opleidingen en andere sociaalprofessionele integratieprojecten in de wijk.





An aerial photograph of a dense urban landscape, likely a European city, with a strong red color overlay. The image shows a mix of residential and commercial buildings, streets, and green spaces. A prominent church spire is visible in the upper right. The text '03' is overlaid in white on the right side, and 'Ruimtelijke weergave' is overlaid in black at the bottom right.

03

**Ruimtelijke weergave**



## 03 Ruimtelijke weergave

### 03.1 INLEIDING

De ruimtelijke weergave van het DWC volgt logischerwijs na de formulering van de collectieve visie, kwestie van een terrein te kunnen afbakenen waarop de voordien geïdentificeerde ontwikkelingsbelangen en het begrip verbindingen in de praktijk gebracht kunnen worden. Hierbij wordt een 4 stappen tellende methodologie gehanteerd: identificatie van de mogelijke interventieruimten, selectie op basis van de verschillende criteria van operationele haalbaarheid, hergroepering van de ruimten en bepaling van de prioritaire gehelen van het wijkcontract.

#### STAP 01: IDENTIFICATIE

De identificatie van de ruimten is gebaseerd op de in de diagnosefase ontwikkelde vastgoeddynamiek (zie gedetailleerde kaart in atlas A3) en het overzicht van de publieke eigendommen. Deze fase inventariseert de beschikbare, te koop aangeboden, niet-vernieelde, verlaten, getaxeerde, enz. panden en de eventueel hertoe-eigenbare terreinen waar er een operatie van het vierjarenprogramma zou kunnen plaatsvinden (zie kaart).

#### TE KOOP STAANDE PANDEN

De (geheel of gedeeltelijk) te koop staande panden zijn hoofdzakelijk verspreid over het centrale deel van de perimeter, tussen de as van de Wayezstraat en de as van de Bergensesteenweg. Hun verdeling is eerder ongelijk te noemen en er zijn geen twee dergelijke panden die aan elkaar grenzen, wat grotere operaties zou vergemakkelijken. Het overgrote merendeel van deze panden zijn vrij smalle wooneenheden (appartementen of eengezinswoningen), met uitzondering van twee panden die een grotere oppervlakte hebben: het KAAI-gebouw op de Bergensesteenweg (436) en het federale politieggebouw in de Victor Rauterstraat (259a-261). De KAAI is het enige te koop aangeboden goed ter hoogte van de opgetrokken huizenblokken tussen de Bergensesteenweg en het kanaal, dat volledig doorloopt.

#### PUBLIEKE EIGENDOMMEN

Ook de publieke eigendommen die in de diagnose vermeld worden, worden geïdentificeerd. De gemakkelijkere contactopname in vergelijking met een private speler en de betere financiële haalbaarheid bij een akkoord tussen publieke actoren, maken er interessante panden voor het vierjarenprogramma van.

#### LEEGSTAANDE EN/OF VERLATEN PANDEN

De (gedeeltelijk of volledig) leegstaande en/of verlaten panden bevinden zich voornamelijk op de as van de Wayezstraat. Dit fenomeen kunnen we deels verklaren door de verdwijning van de privatieve toegangen tot de bovenverdiepingen ten voordele van een maximalisering van de handelsoppervlakken op de gelijkvloerse verdieping. Panden die in deze situatie verkeren, treffen we meer aan in het hoger gelegen deel van de straat, waar er meerdere panden zijn, die op elkaar aansluiten. De overige, minder talrijke panden situeren zich langs de Bergensesteenweg, de Veeweidestraat en de Demokrieststraat. Interessant om weten is verder dat er voor geen enkel van deze panden een voorstel werd ingediend, behalve voor de voormalige tegelzaak in de BULL-gebouwen (project rond de realisatie van een school voor volwassenenonderwijs - Gemeente Anderlecht) en de oude vestiging van Potiez-Deman (project rond een gezondheidscentrum - Solidariteit voor het Gezin). Via de gemeentebelasting op leegstand werd al een deel van deze panden in kaart gebracht, maar door de situatie voor de perimeter te actualiseren, zou dit hulpmiddel nog efficiënter gebruikt kunnen worden.

#### ONBEBOUWDE TERREINEN, VERWAARLOOSDE GEBOUWEN, BRAAKLANDEN

De perimeter telt tal van onbebouwde terreinen, verwaarloosde gebouwen en braaklanden. Zij situeren zich voornamelijk in de zone tussen de Bergensesteenweg en het kanaal. Het gaat dan in hoofdzaak om onbebouwde hoekpercelen of ruimten die uitgeven op parkeerplaatsen op het binnenterrein van huizenblokken (dat is bv. het geval voor de ruimten in de Bronsstraat en de Veeweidestraat).

#### POTENTIËLE OPENBARE RUIMTEN

In tegenstelling tot de al bestaande openbare ruimten omvatten de potentiële openbare ruimten oppervlakken die hertoegeëigend zouden kunnen worden om er een openbare ruimte van te maken. Deze zones omvatten binnenpleinen en parkings (o.a. in de Veeweidestraat), te groot bemeten kruispunten (in het verlengde van de Ysewynstraat), terreinen die onderbenut (aan de achterkant van de Haard of ter hoogte van School 13) of weinig toegankelijk zijn (Wayezstraat, voor School 13) en niet-afgebakende ruimten (bv. de wegen achter de Lidl- en Aldi-winkel).

“Wat doen ze toch bij Potiez...?”

OPMERKING TIJDENS EEN WANDELING



**Contrat de Quartier Durable  
BIESTEBROECK**

**Duurzaam Wijkcontract  
BIESTEBROECK**

2016-2019

2016-2019

PHASE 02 FASE

**Identification - Sélection - Regroupement & Définition  
Identificatie - Selectie - Groepering & Definitie**

**LEGENDE**

- Espaces publics potentiels  
Publieke ruimten
- Bâtiments vides et/ou abandonnés  
Verwaarloosd en/of verlaten
- A vendre  
Te koop
- Terrains non-construits / Friche  
Braakliggende terreinen
- Propriétés publiques  
Publieke eigendommen

Date / Datum : 17.07.2015

Sources / Bronnen :  
Brussels Urbis 2015 - Distribution & Copyright C.I.R.B. - C.I.B.G. / Brugis 2015 (Irisnet)

Echelle / Schaal : 1/4000

0 50 100m



Árter sprl  
Rue de l'étuve 30 Stootstraat  
Bruxelles 1000 Brussel  
tel. 02.513.77.95 - info@arter.be



Ecores sprl  
Rue d'Edimbourg 26 Edinburgstraat  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel. 02.893.08.93 - info@ecores.eu

# “Een kleine moestuin aan de Haard...”

UITTREKSEL UIT WORKSHOP

## STAP 02: SELECTIE

Na de identificatie van de vele potentiële panden verfijnen we onze zoekmethode door gebruik te maken van drie selectiecriteria: de technische en financiële haalbaarheid van een eventuele tussenkomst op het goed in kwestie, de mogelijke reactie op de elementen van de collectieve visie en de opportuniteit van de realisatie van de tussenkomst in het kader van het DWC. Wanneer een geïdentificeerd goed sterk op één van deze criteria scoort, wordt er aan dat goed een ster toegekend (vgl. kaart).

### TECHNISCHE/FINANCIËLE HAALBAARHEID ★

Aan de hand van het begrip ‘technische haalbaarheid’ kunnen goederen gevaloriseerd worden, waarop er een tussenkomst verricht kan worden, die ofwel lichte werken (weinig renovatie, sporadische inrichtingen, ...), ofwel snelle werken (korte deadlines), ofwel weinig voorafgaande onderzoeken en coördinatie vereisen (interventiegemak, eenvoudige stedenbouwkundige situatie, voorafgaande akkoorden met de eigenaars, ...).

Het begrip ‘financiële haalbaarheid’ geeft de voorkeur aan goederen waar er een tussenkomst verricht kan worden, die niet zoveel geld kost in het licht van de uit te voeren werken. Deze budgettaire filtering kan verband houden met de tussenkomst van gelieerde operatoren, met beperkte tot onbestaande aankoopkosten (gemeentelijke of openbare eigendommen) of nog met de concretisering van operaties van het type aankoop-wederverkoop. Op deze manier kunnen openbare ruimten als het Verzetsplein, het Biestebroeckpark, de Elsa Frisonsquare en de uitloper ervan in de Ysewynstraat gemakkelijk het decor vormen van tijdelijke inrichtings- of heraanlegwerken die technisch gezien niet complex zijn en waarvoor er geen aankoop nodig is. De onderbenutte ruimte aan de achterkant van de Anderlechtse Haard kan zo ter beschikking gesteld worden van het DWC met het oog op de integratie ervan in de bestaande groene ruimte. De verwaarloosde gebouwen in de Bronsstraat en de eigendommen van de gemeente (School 13) kunnen het decor vormen van bouwactiviteiten zonder aankoopkosten. De niet langer in gebruik zijnde ruimte tussen de hoofdgevel van School 13 in de Wayezstraat behoort eveneens toe aan de gemeente en kan dus gemakkelijk in de openbare ruimte opgenomen worden. Het terrein van de Grondregie, op de hoek van de Biestebroeckstraat en de Biestebroekkaai, is eigendom van het Gewest en kan bijgevolg het voorwerp uitmaken van een vereenvoudigd akkoord met het oog op een eventuele tussenkomst. En hetzelfde geldt voor het federale politiegebouw dat op dit moment te koop staat in de Veeweidestraat en het jeugdhuis De Nacht N78 (eigendom van de gemeente), eveneens in de Veeweidestraat.

### PARTICIPATIEF PROCES ★

Dit criterium houdt rekening met de goederen die tijdens het participatieve proces aangehaald werden als prioritair met het oog op de ontwikkeling van de verschillende variaties op het concept ‘verbindingen’. Daarvan vermelden we hier alle openbare ruimten van de wijk (met inbegrip van de weg op de linkeroever achter de terreinen van Aldi en Lidl en zijn groene verbindingspotentieel), de assen gevormd door de Wayezstraat (verbetering van de leefomgeving en herdynamisering van de woningen en handelszaken), de Blijdschapsstraat en de Bergensesteenweg (kwalitatieve heraanleg, bescherming van de zwakke weggebruikers en toegankelijkheid voor personen met een beperkte mobiliteit), sommige onbebouwde of verlaten terreinen, de niet langer gebruikte ruimte voor School 13, het KAAI-gebouw, de site van de vestiging van Potiez-Deman, de BULL-gebouwen en de terreinen aan de achterkant van de Haard.

### OPPORTUNITeiten ★

De factor ‘opportuniteiten’ omvat de panden die het voorwerp kunnen uitmaken van complexere en specifiekere operaties in het wettelijke kader van het wijkcontract en waarvan de belangen op die van de meer globale projecten op grondgebiedniveau kunnen aansluiten. Zo kunnen we de uitwerking van operaties in samenspraak met Brussel Mobiliteit naar voren schuiven voor de heraanleg van de Bergensesteenweg, met de MIVB voor de heraanleg van de Wayezstraat (conformerings van de sporen van tram 81) en met de Anderlechtse Haard voor de uitbreiding van het huuraanbod en de creatie van een voetgangerscontinuïteit voor personen met een beperkte mobiliteit tussen het Biestebroeckpark en de Bergensesteenweg.

Onder ‘opportuniteiten’ vallen daarnaast ook de panden waarvan de huidige eigenaars vooraf een open dialoog zijn aangegaan met het wijkcontract voor de ontwikkeling van voor de perimeter bestemde operaties, zoals de terreinen van School 13 in de Wayezstraat, de terreinen van de Haard, de site van de voormalige vestiging van Potiez-Deman (gezondheidscentrumproject - Solidariteit voor het Gezin).

En last but not least het KAAI-gebouw (Vlaamse Christelijke Mutualiteiten) dat te koop staat en waarvan de strategische ligging op de as van de Bronsstraat tegemoetkomt aan bepaalde doelstellingen in verband met een te creëren doorlaatbaarheid in het huizenblok, die zowel in het BBP Biestebroeck als in het Masterplan van de Haven van Brussel en de collectieve visie vooropgesteld werden.



**Contrat de Quartier Durable  
BIESTEBROECK**

**Duurzaam Wijkcontract  
BIESTEBROECK**

2016-2019

2016-2019

**PHASE 02 FASE**

**Identification - Sélection - Regroupement & Définition  
Identificatie - Selectie - Groepering & Definitie**

**LEGENDE**

- |                                                                                                                                                     |                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Espaces publics potentiels<br>Publieke ruimten                  |  Faisabilité / Technique<br>Haalbaarheid |
|  Bâtiments vides et/ou abandonnés<br>Verwaarloosd en/of verlaten |  Vision collective<br>Gezamenlijke visie |
|  A vendre<br>Te koop                                             |  Opportunités<br>Mogelijkheden           |
|  Terrains non-construits / Friche<br>Braakliggende terreinen     |                                                                                                                             |
|  Propriétés publiques<br>Publieke eigendommen                    |                                                                                                                             |

Date / Datum : 17.07.2015

Sources / Bronnen :  
Brussels Urbis 2015 - Distribution & Copyright C.I.R.B. - C.I.B.G. / Brugis 2015 (Irisnet)

Echelle / Schaal : 1/4000

0 50 100m



Árter sprl  
Rue de l'étuve 30 Stootstraat  
Bruxelles 1000 Brussel  
tel. 02.513.77.95 - info@arter.be



Ecores sprl  
Rue d'Edimbourg 26 Edinburgstraat  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel. 02.893.08.93 - info@ecores.eu



# “De promenade zou op iets concreet moenten uit-geven...”

UITTREKSEL UIT WORKSHOP

## STAP 03: HERGROEPERING

Na de identificatie- en de selectiefase gaan we over tot het verrichten van geografische hergroeperingen om de ontwikkeling van ruimtelijke verbindingen tussen de operaties te vergemakkelijken. Deze methode houdt ook rekening met de nabijheid van bepaalde potentiële partners en de coherentie tussen de verschillende types van tussenkomsten. Zoals getoond op de kaart hiernaast, zijn er gehelen die vorm krijgen op basis van de concentratie aan geïdentificeerd en geselecteerde goederen.

Zo worden in het noordwesten van de studiezone de panden langs de Bronsstraat samengenomen: de KAAI met zijn gevel in de richting van het kanaal, de verwaarloosde gebouwen van School 13 en de uitgebreide openbare ruimte voor de Wayezstraat. Deze zone wordt overigens gekenmerkt door een concentratie aan potentiële actoren voor het DWC: School 13, de KAAI, het Huis der Kunstenaars (Escale du Nord).

In het midden van de perimeter kunnen we daarnaast de volgende grote openbare ruimten samennemen: het Verzetsplein en het Biestebroeckpark evenals de potentiële terreinen gelegen aan de achterkant van de Haard (potentiële partner) en die welke aan het park grenzen. Deze samenvoeging omvat ook de twee hoofdaders van de bestudeerde zone: de Wayezstraat en de Bergensesteenweg.

In het zuidwesten zijn er voorts tal van goederen gelegen tussen de Bergensesteenweg en de linkeroever van het kanaal. Bij deze goederen gaat het vaak om onbebouwde terreinen, waarvan er meerdere zich op de hoeken van huizenblokken bevinden. De doorlopende openbare ruimte die de Biestebroekkaai, de Pierre Marchantbrug, de Elsa Frisonsquare en de Bergensesteenweg met elkaar verbindt, situeert zich eveneens in deze zone. Dit meer uitgerekte geheel loopt langs de hele administratieve grens van het RVOHR-gebied dat in aanmerking komt voor wijkcontracten.

En aan zijn westelijke grens omvat de perimeter ten slotte goederen die in imposante huizenblokken gelegen zijn, die begrensd worden door de Veeweidestraat en de Rauterstraat. Deze meer verspreide goederen hebben aanzienlijke oppervlakken en bieden mogelijkheden om verbindingen tot stand te brengen door het respectieve huizenblok heen. In dit deel treffen we ook meerdere publieke eigendommen aan, waaronder een commissariaat, verschillende scholen, een gemeentelijk jeugdhuis (De Nacht) en tal van actoren uit het verenigings- en cultureel weefsel van de perimeter en dus evenveel potentiële partners (o.a. Zinnema - VGC).

## STAP 04: BEPALING VAN DE GEHELEN

De laatste stap in de ruimtelijke weergave bestaat uit het creëren van strategische gehelen die dienst kunnen doen als basis voor de structuur van het vierjarenprogramma. Deze gehelen worden gedefinieerd in twee vormen: de polen en de assen.

### POLEN

Dit zijn gehelen die de geïdentificeerde en geselecteerde goederen hergroeperen rond een of meerdere, duidelijk gedefinieerde centrale punten, zodat er echte ontwikkelingspolen voor de wijk gecreëerd worden, die voor een hefboomeffect zorgen met betrekking tot de ontwikkeling van de hele perimeter. Op die manier werden de volgende 3 polen bepaald:

#### BRONSPPOOL (BRO)

Van de Wayezstraat, ter hoogte van School 13, tot aan het kanaal, ter hoogte van het KAAI-gebouw langs de Bronsstraat en het Huis der Kunstenaars.

#### RAUTERPOOL (RAU)

Van het Verzetsplein tot aan de Bergensesteenweg langs het Biestebroeckpark (of Rauterpark) en de site van de Anderlechtse Haard.

#### YSEWYNPOOL (YSE)

Van de Bergensesteenweg ter hoogte van de BULL-gebouwen tot aan de hoek gevormd door de Biestebroekstraat en de kaai met dezelfde naam, langs de Elsa Frisonsquare en de groene ruimten aan de achterkant van de site van Potiez-Deman en de Lidl- en Aldi-winkel.

### ASSEN

Hier gaat het om samenvoegingen die niet rond centrale punten verricht werden, maar wel rond een lengteas die zelf de ruggengraat voor de ontwikkeling van deze perimeter vormt. Op die manier worden er vier assen gedefinieerd: de as van de Wayezstraat (WAY), de as gevormd door de Bergensesteenweg (MOB, voor Mons-Bergen), de centrale as van de Pierre Marchantbrug, de Blijdschapsstraat en de Anderlechtse Weggevoerdenstraat (MAR) en tot slot de as van de Veeweidestraat (VEE).



- |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Espaces publics potentiels<br>Publieke ruimten                 |  Faisabilité / Technique<br>Haalbaarheid                 |
|  Bâiments vides et/ou abandonnés<br>Verwaarloosd en/of verlaten |  Vision collective<br>Gezamenlijke visie                 |
|  A vendre<br>Te koop                                            |  Opportunités<br>Mogelijkheden                           |
|  Terrains non-construits / Friche<br>Braakliggende terreinen    |  Liaisons et connexions<br>Verbindingen en aansluitingen |
|  Propriétés publiques<br>Publieke eigendommen                   |  Axes<br>As                                              |
|  Regroupement<br>Groepering                                     |  Pôles<br>Polen                                          |

Date / Datum : 17.07.2015

Sources / Bronnen :  
Brussels Urbis 2015 - Distribution & Copyright C.I.R.B. - C.I.B.G. / Brugs 2015 (Irisnet)

Echelle / Schaal : 1/4000

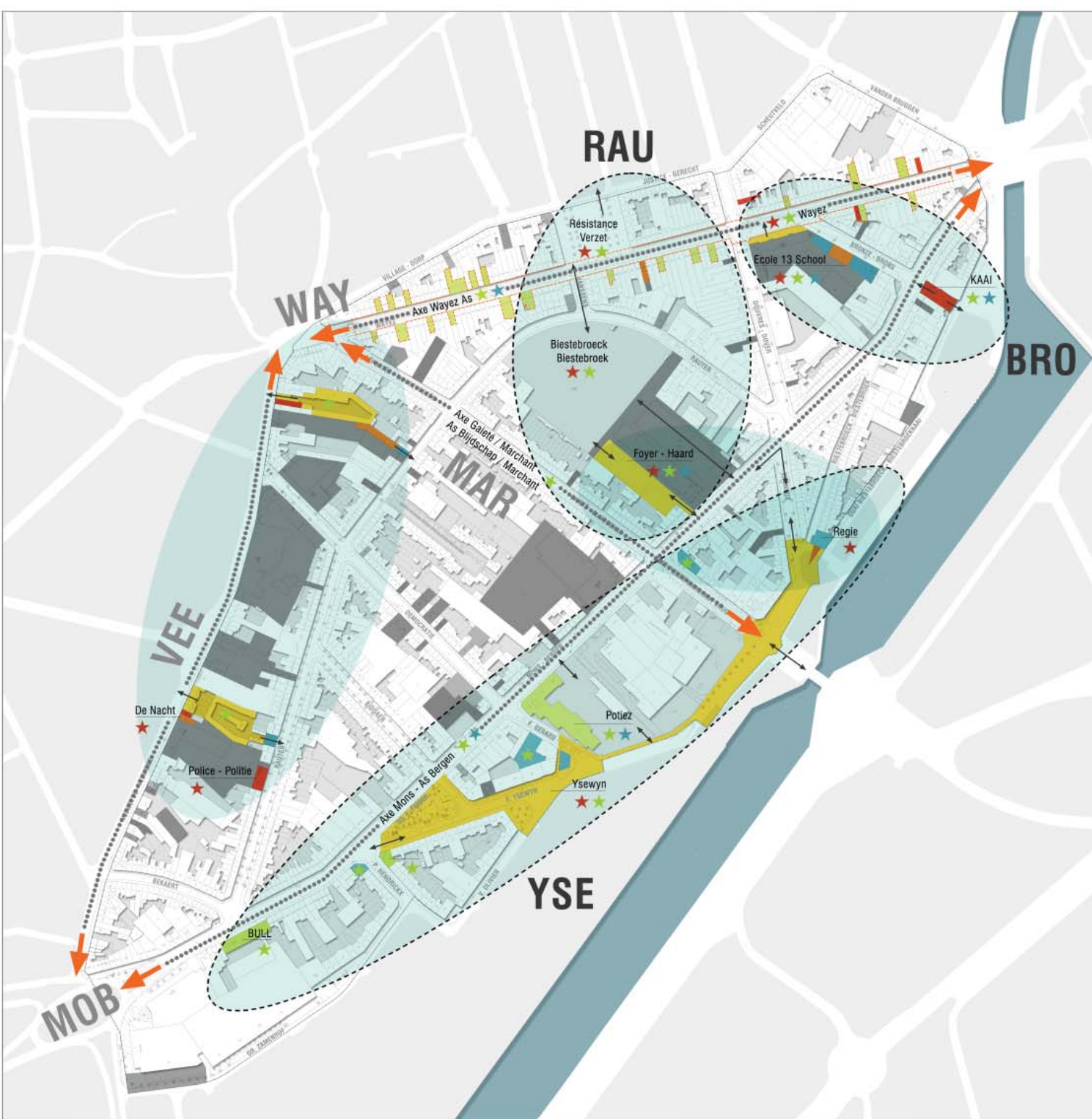
0 50 100m



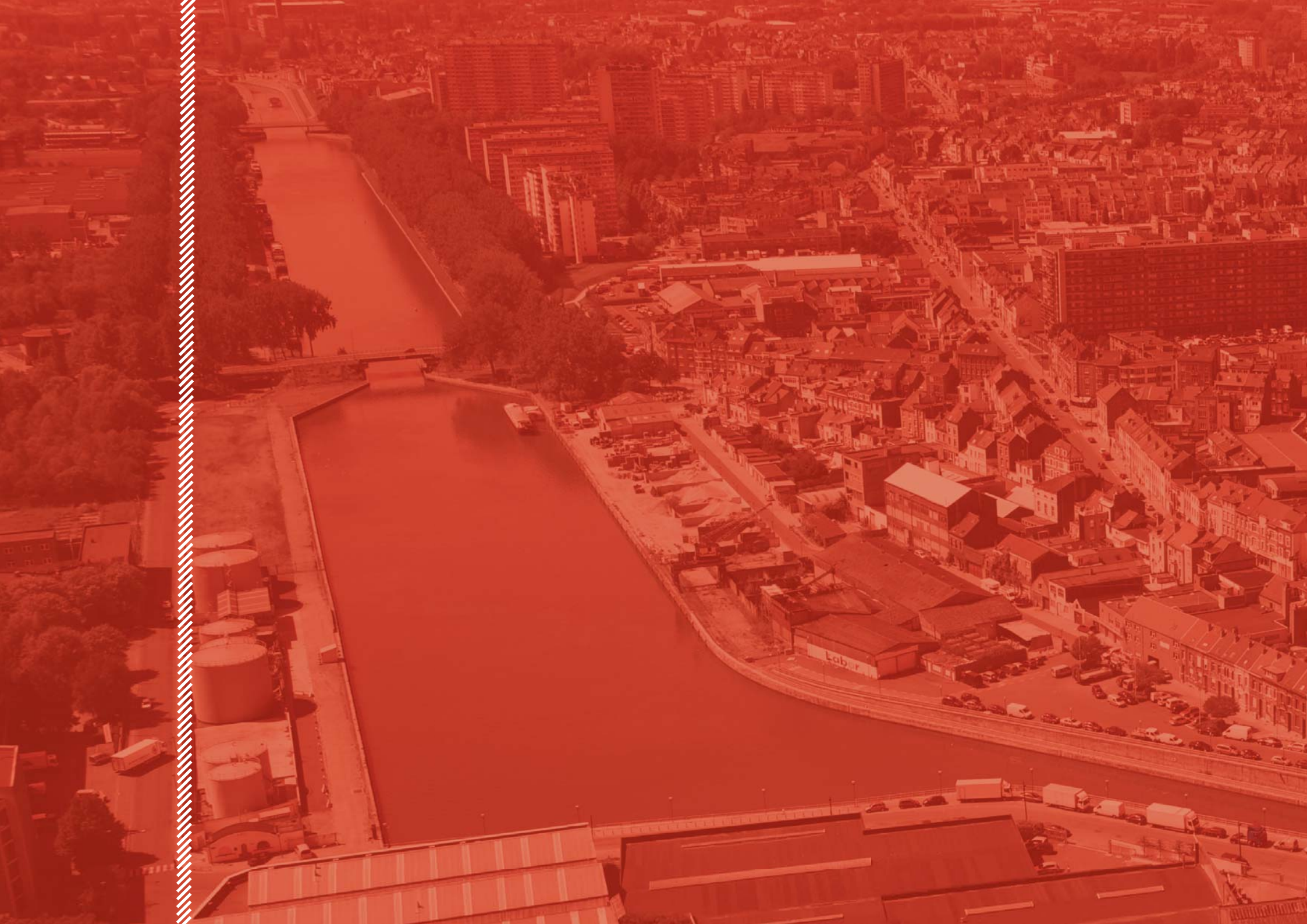
Árter sprl  
Rue de l'étuve 30 Stooftstraat  
Bruxelles 1000 Brussel  
tel. 02.513.77.95 - info@arter.be



Ecores sprl  
Rue d'Edimbourg 26 Edinburgstraat  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel. 02.893.08.93 - info@ecores.eu









An aerial photograph of a dense urban area, likely a European city, with a strong red color overlay. The image shows a mix of residential and commercial buildings, streets, and some green spaces. A prominent church spire is visible in the upper right. The text '04' and 'Operationele strategie' is overlaid on the bottom right.

# 04

## Operationele strategie



**“le projet phare,  
c’est pour  
les péniches...?”**

MOPJE IN 02 AG

## 04 Operationele strategie

### 04.1 TOONAANGEVEND PROJECT

Na het ruimtelijke weergaveproces waarmee de tussenkomstlocaties binnen de perimeter geïdentificeerd, geselecteerd, gegroepeerd en bepaald konden worden, volgt de uitwerking van de operationele strategie voor de wijk. Deze strategie combineert de grote lijnen van de collectieve visie met de polen en assen die uit de ruimtelijke weergave voortvloeien.

Bij de generatie van duurzame wijkcontracten bestaat de neiging om een bepaald aantal acties transversaal te bundelen, zodat er een echt toonaangevend project ontstaat dat als ontwikkelingsmotor van de perimeter geldt.

In dit geval wil dat toonaangevende project ingrijpen op de herkwalificatie van het geheel van de Bronsstraat (zie hiernaast) vanaf zijn noordelijke grens gevormd door de Wayezstraat tot aan het kanaal in het uiterste zuiden. Via een ruimtelijke spreiding van de projecten langs deze pool bevorderen we de interactie tussen de grote spelers, zijnde School 13, de Kaai of het Huis der Kunstenaars.

Daarbij schuift het toonaangevende project het opnieuw verbinden van de wijk met het kanaal en zijn landschappelijk potentieel als prioriteit naar voren. Dat vertaalt zich in de creatie van een reeks projecten die zowel verband houden met de openbare ruimte als met de creatie van woningen of wijkuitrustingen, terwijl er tegelijkertijd ook een sociaaleconomische ondersteuning voor de geïdentificeerde partners voorzien wordt.

Tot slot bestaat het einddoel erin om van deze pool een nieuw centrum te maken, waarmee de bewoners zich kunnen identificeren, in lijn met het streven naar openheid van de wijk en de valorisatie van de bestaande culturele en artistieke activiteiten.

## BRO



### BRONSPOL

De Bronsstraat verbindt de Wayezstraat met de Bergensesteenweg en verderop het kanaal en heeft op dit ogenblik twee gezichten: enerzijds een doorlopende en homogene randbebouwing bestaande uit woningen en anderzijds het Huis der Kunstenaars en School 13 die door twee verwaarloosde panden van elkaar gescheiden worden. Via diverse participatieve workshops hebben de buurtbewoners duidelijk gemaakt dat ze willen dat er voor meer permeabiliteit tussen de wijk en het kanaal gezorgd wordt. Naar aanleiding van het te koop stellen van de KAAI (Bergensesteenweg 336) en het goed gelegen op Bergensesteenweg nr. 340, vormt de Bronsstraat een mogelijke belangrijke verbinding met het kanaal en dat via een nieuwe doorsteek die er in het verlengde van zijn perspectief voorzien is. Dit (historisch aanwezige) perspectief dat al in het BBP Biestebroek en in het masterplan van de Haven van Brussel naar voren geschoven werd, is een echte opportuniteit voor de wijk. Met als doel een stedelijke herconfiguratie van het geheel bewerkstelligen, terwijl tegelijkertijd de belangrijke partners van de straat (de Kaai, School 13 en het Huis der Kunstenaars) met elkaar in verbinding worden gebracht, voorziet het project in eerste instantie een valorisatie van de openbare ruimte van School 13 in de Wayezstraat (BRO 01), de bouw van een Franstalige crèche van ongeveer 49 plaatsen (BRO 02), de creatie van een uitbreiding voor het Huis der Kunstenaars, alsook de valorisatie van zijn activiteiten naar de wijk toe (BRO 03) en een gemengd project (BRO 04) bestaande uit geconventioneerde sociale woningen en een nieuwe openbare ruimte die uitgaat op het kanaal bij wijze van nieuwe verbinding tussen het noorden en het zuiden van de wijk. En eventueel wordt de Bronspool daarnaast nog voorzien van een groen ‘speelplein’ bestemd voor School 13 en de wijk (BRO 05).



## 04.2 ONTWIKKELINGSPOLEN

Zoals ook tijdens het participatieve proces werd aangehaald door tal van actoren, is het absoluut noodzakelijk om kritisch te blijven over het welslagen van een **project dat op één enkel centraal punt** is gebaseerd. Vandaar dat dit Wijkcontract veeleer het aantal centrale punten doorheen de perimeter wil vermenigvuldigen en de synergie en complementariteit tussen de sites maximaal wil ontwikkelen.

In deze verveelvoudigingslogica konden er nog andere sites naar voren geschoven worden, die volgens de bij punt "03. Ruimtelijke weergave (stap 03)" aangehaalde criteria werden weerhouden teneinde tot echte stadstrajecten of -wandelingen te komen doorheen de wijk, gewijd aan sport, geschiedenis, erfgoed, openbare ruimten, animatie en de bouw van woningen.

Daarbij is het interessant om te preciseren dat de keuze van de sites elementen van verwaarloosde gebouwen (P. Hendrickxstraat, F. Gérardstraat, Pierre Marchantstraat, Biestebroekkaai) en gedesorganiseerde ruimten (een deel van de openbare ruimte van de F. Ysewynstraat, de Elsa Frisonsquare, de Biestebroekkaai) samenbrengt, die door de buurtbewoners en gebruikers als prioritair worden beschouwd om werkelijk tot een heropleving van de perimeter te komen.

## RAU



RAUTERPOOL

De RAUTERpool omvat en verbindt bepaalde openbare ruimten van de wijk, zoals het Verzetsplein en het Biestebroekpark. Als echte belangencentra hebben deze laatste echter te lijden onder een gebrek aan animaties, onderhoud en activiteiten en zorgen ze tegen hun wil voor een gevoel van onveiligheid bij de omwonenden. Niettemin vormen ze een mogelijke aansluiting binnen de perimeter door het noorden van de wijk en zijn historisch centrum op de Bergensesteenweg te laten aansluiten, via de site van de Anderlechtse Haard, en de verdere verbinding tot aan het kanaal.

Om deze ruimten te hervvaloriseren en te herdynamiseren, voorziet het DWC een reeks tussenkomsten, zoals de levering van sportuitrusting en -meubilair in het Biestebroekpark (RAU 01) bij wijze van aanvulling op het bestaande aanbod, de inrichting van een rust-/ontmoetingstuin bestemd voor senioren (RAU 02) en collectieve moestuinen (RAU 03) in de buurt van de Anderlechtse Haard, alsook de bouw van een polyvalent bijgebouw aan de ingang van het park dat een onderhoudsruimte, een cafetaria, een polyvalent lokaal en een sportdojo omvat (RAU 04). Verder heeft het project eveneens tot doel om het project van de Anderlechtse Haard en van de creatie van een voetgangerstoegang (PBM) tussen het park en de Bergensesteenweg (RAU 05) te begeleiden. En tot slot wordt ook nog een bijkomende recreatieve dimensie voorgesteld op het Verzetsplein met de installatie van speeltuigen en fontein (RAU 06).

## YSE



YSEWYNPOOL

Bestaande uit een opeenvolging van openbare ruimten die de Bergensesteenweg met het kruispunt van de Pierre Marchantbrug en de Biestebroekkaai verbindt, kan de YSEWYNpool bogen op een ideale ligging om opnieuw verbindingen tot stand te brengen met het kanaal en dat via de heraanleg en herdefiniëring van onderbenutte zones. Bovendien werd de wens om de wijk opnieuw aansluiting te doen vinden met de problematiek van het water en het kanaal, vaak aangehaald tijdens de participatieve workshops, wat van Ysewyn een primordiale inrichtingspool maakt.

Zodoende stelt het project in de eerste plaats voor om de verbindingen en de aanzet tot opening te versterken langs de Bergensesteenweg door hier een doorlopende groene ruimte en een speelplein te creëren (YSE 01), van de Elsa Frisonsquare tot aan het pad dat naar het kanaal leidt in de Fr. Ysewynstraat. Verder is ook de implementatie van een historisch-artistiek traject (YSE 02), eventueel in synergie met het Huis der Kunstenaars (Escale du Nord), voorzien. De aankoop van de gelijkvloerse verdieping van het BULL-complex geldt daarnaast eveneens als een opportuniteit voor de wijk met de inplanting van een school voor volwassenenonderwijs (YSE 03). Aanvullende prioritaire acties omvatten dan weer de inrichting van de openbare ruimte aan de Biestebroekkaai/Pierre Marchantbrug (YSE 04) en de bouw van ca. 6 sociale woningen (YSE 05) op de hoek van de Biestebroekstraat en de Biestebroekkaai. Tot slot beschikt de Ysewynpool over een aantal onbebouwde percelen en te renoveren panden die mogelijk als reservetussenkomsten achter de hand gehouden kunnen worden met het oog op de vraag naar sociale woningen binnen de perimeter (YSE 06 – YSE 10).

### 04.3 ONTWIKKELINGSASSEN

Zoals vermeld in hoofdstuk 03, vormen de assen groeperingen die niet langer gerealiseerd worden rond centrale punten, maar rond lengteassen die als ruggengraat voor de ontwikkeling van de perimeter fungeren.

Op die manier werden er vier assen gedefinieerd: de as van de Wayezstraat (WAY), de as gevormd door de Bergensesteenweg (MOB, voor Mons-Bergen), de centrale as van de Pierre Marchantbrug, de Blijdschapsstraat en de Anderlechtse Weggevoerdenstraat (MAR) en tot slot de as van de Veeweidestraat (VEE).

## WAY



### AS VAN DE WAYEZSTRAAT

De Wayezstraat neemt een centrale plaats in de wijk in als voornaamste handelskern en moet dan ook in zijn geheel bekeken worden.

Teneinde tegemoet te komen aan de vraag van de omwonenden in verband met de verhoging van de kwaliteit van het commerciële aanbod, voorziet het DWC allereerst de creatie van een SPI-handelszaak met een kort circuit in één van de te koop aangeboden of verlaten/leegstaande panden van de Wayezstraat (WAY 01). Het respectieve renovatieproject is daarbij eveneens gericht op de creatie van 2 à 3 woningen op de verdiepingen en dit teneinde een dynamiek van heraanleg en revalorisatie van de Wayezstraat op gang te brengen.

Bovendien blijkt uit de diagnose dat er tal van woningen op de bovenverdiepingen van de handelszaken op dit moment niet gebruikt worden. Vanuit een streven naar een optimalisering van de verkoopruimte op de gelijkvloerse verdieping hebben tal van eigenaars en handelaars de private toegang naar deze woningen immers opgegeven. Er wordt dan ook een operatie voorgesteld tot grondige diagnose van de straat, begeleiding en herinrichting van de toegangen tot de woningen en renovatie van minstens 8 à 10 leegstaande of verlaten woningen (WAY 02), met de bedoeling dat deze tussenkomst navolging krijgt in de vorm van andere, soortgelijke initiatieven.

Tot slot begeleidt het DWC Biestebroek ook het project van de MIVB voor de heraanleg van de sporen van tramlijn 81 (WAY 03), waardoor erop toegezien kan worden dat de uitwerking van dit project aan de doelstellingen van het DWC tegemoetkomt.



# MOB



AS VAN DE BERGENSESTEENWEG

De Bergensesteenweg vormt de tweede belangrijke as van de wijk, na de as die door de Wayezstraat wordt gevormd. De steenweg wordt echter eerder beschouwd als een breuklijn in de wijk (onveilige situatie van de voetgangers, fietsers en personen met een beperkte mobiliteit, verkeersopstoppen, zones waar er veel ongevallen gebeuren, verloederd, geringe kwaliteit van de inrichtingen, gebrek aan groen, ...).

Als gewestweg en verbinding naar het centrum van Brussel maakt de Bergensesteenweg zelf intussen al wel deel uit van een project van Brussel Mobiliteit dat het stuk tussen het kruispunt van de Frans Van Kalkenlaan en de Aristide Briandstraat en de Emile Vanderveldesquare volledig wil heraanleggen.

Deze heraanleg omvat een beveiliging van de kruispunten, een verbreding van de voetpaden, de creatie van grotere uitstulpingen aan kruispunten, de integratie van fietspaden langs de voetpaden, de valorisatie en beveiliging van de zachte mobiliteit en een vergroening van de steenweg.

Daarnaast voorziet het DWC eveneens een begeleiding van het project, wat de buurtbewoners en de actoren van de wijk zal toelaten om de ontwikkelingen van het project op de voet te volgen en er zich van te vergewissen dat het project aan de in het DWC gestelde eisen voldoet (MOB 01).

# MAR



ASSEN VAN DE WEGGEVOERDENSTRAAT - BLIJDSCHAPSSTRAAT - P. MARCHANTBRUG

De Marchantas verbindt het historische centrum van Anderlecht (de Collegialestraat, het Dapperheidsplein) met de Pierre Marchantbrug en het toekomstige OGSO (ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving) op de rechteroever.

Deze as bestaande uit de Anderlechtse Weggevoerdenstraat, de Blijdschapsstraat en de Pierre Marchantbrug zal een belangrijke plaats innemen in het mobiliteitsgebeuren en met name na de uitwerking van de toekomstige projecten rond de Biestebroekkom. Teneinde dit verbindingspotentieel te valoriseren, voorziet het DWC de heraanleg van de hierboven aangehaalde wegen alsook de integratie van nieuw stadsmeubilair en een artistiek en lichttraject (MAR 01).

Een onbebouwd perceel gelegen aan het kruispunt van de Bergensesteenweg met de Pierre Marchantstraat wordt ten slotte als denkpiste overwogen voor de bouw van 7 à 8 sociale woningen (MAR 02).

# VEE



AS VAN DE VEEWEIDESTRAAT

De Veeweidestraat bakent de westelijke rand van de perimeter af. Deze as loopt langs grote huizenblokken en biedt maar weinig mogelijkheden tot verbinding richting Victor Rauterstraat en het hart van de wijk.

Toch identificeerde het DWC twee mogelijke zones voor de realisatie van openingen doorheen de huizenblokken. In beide gevallen gaat het om parkings op een binnenterrein van huizenblok die de mogelijkheid bieden om er gemengde projecten met woningen en openbare ruimten te realiseren (VEE 01 en VEE 02).

Verder geldt op dit ogenblik het jeugdhuis 'De Nacht' al als een element waarmee de jongeren van de wijk zich kunnen vereenzelvigen. Het DWC stelt daarom voor om dit jeugdhuis te renoveren, kwestie van het sterker te valoriseren (VEE 03).

## 04.4 PRIORITAIRE WEZENLIJKE, COMPLEMENTAIRE EN RESERVEOPERATIES

Prioritaireoperaties  
Complementaire prioritaireoperaties  
Reserveoperaties

### BRO<sup>NS</sup>

**PILOOT PROJECT: BRONSPOL / WAYEZ / KAAI / KANAAL**

|                 |                                              |
|-----------------|----------------------------------------------|
| BRO 01          | Openbare ruimte voor School 13 / Wayezstraat |
| BRO 02          | Bouw van een crèche (FR) - 49 kinderen       |
| BRO 03(a,b)     | Uitbreiding/renovatie Huis der Kunstenaars   |
| BRO 04(a,b,c,d) | Gemengd project KAAI - opening kanaal        |
| BRO 05          | Creatie speelplein - School 13               |

### RAU<sup>TER</sup>

**VERZETSPOL / RAUTERPARK / HAARD**

|        |                                                                             |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------|
| RAU 01 | Levering van voorzieningen / sport- en spelmeubilair - Rauterpark           |
| RAU 02 | Aanleg van een uitbreiding van het Biestebroekpark (seniorentuin)           |
| RAU 03 | Aanleg van een collectieve tuin (stadsmoestuinen)                           |
| RAU 04 | Bouw van een polyvalent bijgebouw: animatie / dojo / cafetaria / onderhoud  |
| RAU 05 | Begeleiding project And. Haard                                              |
| RAU 06 | Inrichting van een speelplein / plaatsing van fonteinen op het Verzetsplein |

### YSE<sup>WYN</sup>

**BERGENSPOL / E. FRISON / YSEWYN / KANAAL**

|             |                                                                                            |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| YSE 01(a,b) | Creatie van een gedeelde groene ruimte: Elsa Frisonsquare / Ysewynstraat en een speelplein |
| YSE 02      | Implementatie van een artistiek & historisch traject in de openbare ruimte                 |
| YSE 03      | Renovatie van het BULL-gebouw (Bergensesteenweg 700-706)                                   |
| YSE 04      | Inrichting van de openbare ruimten van de Biestebroekkaai tussen Xhoneuxstraat             |
| YSE 05      | Bouw van 6 woningen op de hoek van de Biestebroekstraat en de Biestebroekkaai              |
| YSE 06      | Bouw van 5 woningen op de hoek van de Hendrickxstraat / Fronsquare                         |
| YSE 07      | Bouw van 8 woningen in de F. Gérardstraat                                                  |
| YSE 08      | Bouw van 6 woningen op de hoek van de Hendrickxstraat / Bergensesteenweg                   |
| YSE 09      | Renovatie van een pand in de Xhoneuxstraat tot 3 - 4 woningen                              |
| YSE 10      | Renovatie van een pand op de Bergensesteenweg in 3 - 4 woningen                            |

### WAY<sup>EZ</sup>

**AS WAYEZSTRAAT**

|        |                                                                                              |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| WAY 01 | Zware renovatie van 2-3 woningen / SPI-handelszaak kort circuit                              |
| WAY 02 | Renovatie van minstens 8-10 leegstaande / verlaten woningen voor SVK (boven de handelszaken) |
| WAY 03 | Begeleiding van het MIVB-project (tram 81)                                                   |

### MOB

**MONS-BERGEN / MOBILITEIT**

**AS BERGENSESTEENWEG**

|        |                                                |
|--------|------------------------------------------------|
| MOB 01 | Begeleiding van het Brussel Mobiliteit project |
|--------|------------------------------------------------|

### MAR<sup>CHANT</sup>

**AS WEGGEVOERDEN / BLIJDSCHAP / BRUG P. MARCHANT**

|              |                                                                                           |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| MAR 01 (a,b) | Heraanleg van de Weggevoerden-, Blijdschaps en de Marchantstraat (meubilair, verlichting) |
| MAR 02       | Bouw van 7-8 woningen op de hoek van de Marchantstraat en de Bergensesteenweg             |

### VEE<sup>WEIDE</sup>

**AS VEEWEIDESTRAAT**

|        |                                                                                                   |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VEE 01 | Gemengd project (woningen - openbare ruimten) via het huizenblok Veeweide (66-74) - Rauter (253)  |
| VEE 02 | Gemengd project (woningen - openbare ruimten) via het huizenblok Veeweide (18) - Rauter (139-141) |
| VEE 03 | Renovatie van het Jeugdhuis 'De Nacht'                                                            |





LEGENDE

- |                                                                    |                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Espaces de jeux / sports<br>Speelsterreinen en sportsterreinen     | Actions entretien - propreté<br>Acties onderhoud - netheid                |
| Espace public / vert<br>Publieke / groene ruimten                  | Rénovation du bâti<br>Renovatie van gebouwen                              |
| Verdurisation<br>Begroening                                        | Parcours artistique - historique<br>Artiestiek en historisch parcours     |
| Maillage Eau / Actions inondation<br>Water / Acties overstromingen | Accessibilité PMR<br>Toegankelijkheid PBM                                 |
| Parcours lumière<br>Lichtparcours                                  | Opérations logements<br>Projecten huisvesting                             |
| Construction de logements<br>Bouw huisvesting                      | Opérations équipements publics<br>Projecten publieke voorzieningen        |
| Equipement petite enfance<br>Voorziening voor jonge kind           | Opérations espaces publics / verts<br>Projecten publieke / groene ruimten |
| Liaisons modes doux<br>Verbinding zwakke weggebruiker              | Opérations socio-économiques<br>Socio-economische projecten               |

Date / Datum : 17.07.2015

Sources / Bronnen :  
Brussels Urbis 2015 - Distribution & Copyright C.I.R.B. - C.I.B.G. / Brugis 2015 (Irisnet)

Echelle / Schaal : 1/4000

0 50 100m



01



Árter sprl  
Rue de l'étuve 30 Stofstraat  
Bruxelles 1000 Brussel  
tel. 02.513.77.95 - info@arter.be



Ecores sprl  
Rue d'Edimbourg 26 Edinburgstraat  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel. 02.893.08.93 - info@ecores.eu

## 04.5 SOCIAALECONOMISCHE STRATEGIE

De sociaaleconomische acties van het DWC Biestebroek hebben tot slot tot doel om tegemoet te kunnen komen aan de verschillende problematieken waarmee de wijk zich geconfronteerd ziet:

- Ondersteuning van de jeugd:

De wijk Biestebroek heeft een aanzienlijke jongerenpopulatie. Vandaag zijn er voor hen echter te weinig activiteiten, wat jongerenbendes doet bijeenkomen en rondhangen en waardoor er een onveiligheidsgevoel in de wijk ontstaat;

- Veel werkloosheid:

Het percentage werklozen in de wijk behoort tot de hoogste van het Brussels Gewest, met een niet te verwaarlozen aandeel jongeren van minder dan 30 jaar oud. Er moet dan ook werk gemaakt worden van ondersteuning op het vlak van opleiding en sociaalprofessionele integratie, alsook van meer stroomopwaartse tussenkomsten met een begeleiding van de jongeren op het vlak van vroegtijdig schoolverlaten;

- Steun aan alleenstaande vrouwen, met of zonder kinderen;

- Verbetering van de leefomgeving.

De wijk heeft een familiaal karakter dat de bewoners erg waarderen. Niettemin laat er zich tegelijk ook een gebrek aan toe-eigening van de wijk en een gebrek aan sociale banden tussen de bewoners gevoelen;

- Verbetering van de bebouwing.

De bebouwing is verouderd en er staan heel wat woningen leeg. Er moet dus niet alleen werk gemaakt worden van de ondersteuning van de toegang tot kwalitatieve woningen, maar ook van de verbetering van de bestaande woningen. Op dit vlak zijn er overigens verschillende pistes die verder uitgewerkt kunnen worden, zoals adviesverlening bij renovatie, dienstverlening in verband met kleine onderhoudswerken die tegen een geringe prijs verricht kunnen worden, sensibilisering rond rationeel energieverbruik, project rond de aankoop van een woning door particulieren, ...

## 04.6 ONDERSTEUNDE SOCIAALECONOMISCHE OPERATIES

### PAR TICIPATIE PARTICIPATIE PROJECTEN

|        |                                                     |
|--------|-----------------------------------------------------|
| PAR 01 | Home Participatie<br>Participatiebudget Biestebroek |
|--------|-----------------------------------------------------|

### ART ISTIEK ARTISTIEKE PROJECTEN EN SOCIO-ARTISTIEK

|        |                                                           |
|--------|-----------------------------------------------------------|
| ART 01 | Escale du Nord / Maison des Artistes<br>Manufacture d'Art |
|--------|-----------------------------------------------------------|

### INS CHAKELING SOCIOPROFESSIOELE INSCHAKELING PROJECTEN

|        |                                                 |
|--------|-------------------------------------------------|
| INS 01 | Wijkregie<br>SIP door de renovatie van gebouwen |
|--------|-------------------------------------------------|

|        |                                              |
|--------|----------------------------------------------|
| INS 02 | Wijkregie<br>SIP door de renovatie van wegen |
|--------|----------------------------------------------|

### JEU GD PROJECTEN VOOR JONGEREN VAN DE WIJK

|        |                                        |
|--------|----------------------------------------|
| JEU 01 | SAFA - Atelier d'accrochage scolaire   |
| JEU 02 | Service Jeunesse - Info Point Jongeren |

### REN OVATIE RENOVATIEPROJECTEN

|        |                                                       |
|--------|-------------------------------------------------------|
| REN 01 | Samenlevingsopbouw brussel<br>Actie Wonen Biestebroek |
|--------|-------------------------------------------------------|

### INT ERGENERATIONELE INTERGENERATIONELE PROJECTEN

|        |             |
|--------|-------------|
| INT 01 | Sportdienst |
| INT 02 | Toestand    |

### COO RDINATIE COÖRDINATIE DUURZAME WIJKCONTRACT

|        |                                            |
|--------|--------------------------------------------|
| COO 01 | Projectleider - wijkprojecten - mededeling |
|--------|--------------------------------------------|



04.7 ALGEMENE AANBEVELINGEN VOOR ALLE OPERATIES

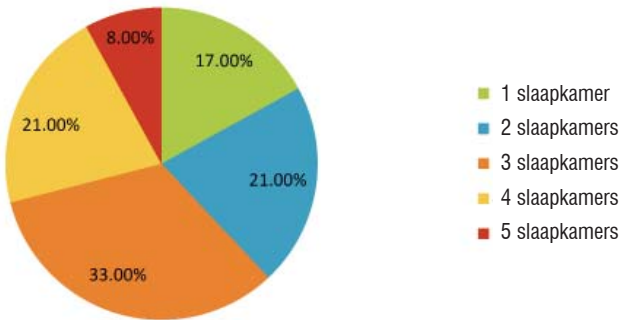
Elk voorgesteld project in het wijkcontract gaat gepaard met specifieke aanbevelingen. Verder zijn er ook algemene aanbevelingen die van toepassing zijn op het hele wijkcontract, met name:

• Gemeentelijke doelstellingen qua woningtypologie

Uit de wachtlijsten voor sociale woningen of woningen met sociaal karakter in gemeente-eigendom blijkt dat de vraag naar woningen met 2 tot 4 slaapkamers het grootst is, met een mederheid van 3 slaapkamers.

| woningtypologie<br>(aantal slaapkamers) | aantal<br>aanvragen |
|-----------------------------------------|---------------------|
| 1 slaapkamer                            | 17                  |
| 2 slaapkamers                           | 21                  |
| 3 slaapkamers                           | 33                  |
| 4 slaapkamers                           | 21                  |
| 5 slaapkamers                           | 8                   |

De percentages woningtypen die in de toekomstige projecten toegepast moeten worden om de verwachtingen van de kandidaten zo goed mogelijk te beantwoorden zijn de volgende :



Bron: gemeente Anderlecht (gemiddelde 2007-2008)

• Informeren van de bewoners over de premies

Renovatiepremies

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

| aanvrager                        | perimeter       |             |              |
|----------------------------------|-----------------|-------------|--------------|
|                                  | buiten<br>RVOHR | in<br>RVOHR | Wijkcontract |
| eigenaar                         |                 |             |              |
| inkomens - de 33.525,36 €        | 70%             | 70%         | 70%          |
| inkomens 33.525,36 - 67.050,72 € | 30%             | 40%         | 50%          |
| inkomens + de 67.050,72 €        | geen            | 30%         | 40%          |

Premies ter verfraaiing van de gevels

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

| inkomens                   | perimeter           |                |              |
|----------------------------|---------------------|----------------|--------------|
| % premies                  | buiten<br>perimeter | RVOHR<br>GCHEW | Wijkcontract |
| inkomens tot 40.000 €      | 55%                 | 75%            | 85%          |
| inkomens meer dan 40.000 € | 30%                 | 50%            | 75%          |
| Erfpacht                   | 30%                 | 50%            | 75%          |
| Vzw / Sva                  | 80%                 | 80%            | 80%          |

Bron: <http://logement.brussels/primes-et-aides>

• Instellen van een voorkeurecht voor de strategische bouwblokken

Het is aangewezen om – parallel met de aanvraag ter goedkeuring van het basisdossier - een aanvraag in te dienen voor een zone voor voorkeurecht die alle strategische bouwblokken binnen de perimeter beslaat.

“ Duurzame  
Wijkcontract

---

# Biestebroek

---

Synthesedocument - Augustus 2015



