

Perimeter Diagnose

Uitdagingen en doelstellingen

van het ontwerp van Richtplan van
aanleg (RPA) Ninoofsepoort

METHODOLOGISCHE INLEIDING

Datum van het ministerieel besluit : 8 mei 2018

Voornaamste ontwikkelingen : woningen, voorzieningen waaronder een sportcentrum, openbare ruimten en parken

Voornaamste thema's : woningen, park van de Kleine Zenne, voorzieningen, éénmakende openbare ruimte

Bouwheerschap : perspective

Dit is het verklarend document bedoeld door artikel 2, §1, 2° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2018 betreffende het informatie- en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg.

Deze nota is een samenvatting van de volgende elementen: presentatie van de perimeter, diagnose-elementen, uitdagingen en doelstellingen.

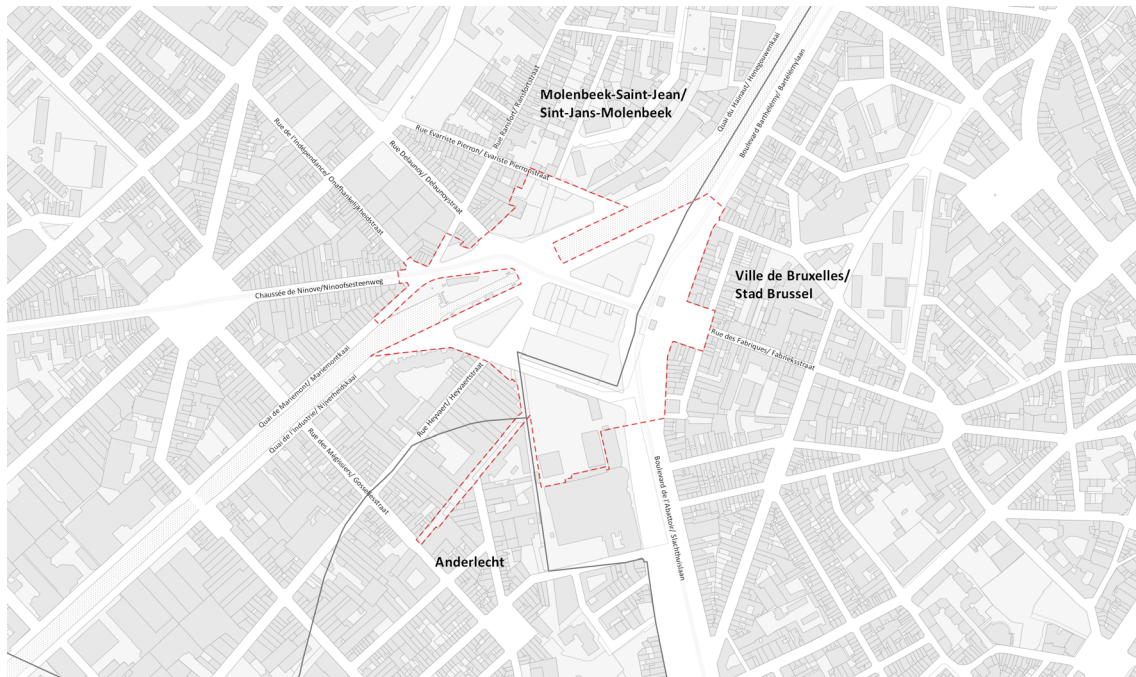
PERIMETER

De perimeter waarop de uitwerking van het ontwerp van richtplan van aanleg dat het voorwerp uitmaakt van het besluit van 8 mei 2018 betrekking heeft, strekt zich uit over 12 ha over het grondgebied van de Stad Brussel (terrein van het Vander Putten Stadion en de Kleine Ring), de gemeente Anderlecht (terrein van de oude bedding van een arm van de Zenne) en, voor het grootste deel, de gemeente Molenbeek. Het ontwerp van RPA wil de beide oevers van het Kanaal van Brussel aanpakken en met elkaar verbinden om het barrière-effect van deze infrastructuur te verminderen en er, daarentegen, een element van ruimtelijke coherentie van te maken.

● Ligging in het gewest



● Kaart van de perimeter



Périmètre envisagé pour le projet de PAD Porte de Ninove/ Geplande perimeter voor het ontwerp-RPA Ninoofsepoort

Légende/ Legende

— Périmètre du PAD/ Perimeter van het RPA

□ Limites Communales/ Gemeentegrenzen



● Historiek van het terrein en erfgoed

Zoals de naam het aangeeft, is de wijk van de Ninoofsepoort de middeleeuwse zuidwestelijke toegangspoort tot de Stad Brussel via de Ninoofsesteenweg. In tegenstelling tot andere poortwijken, heeft er zich geen enkele belangrijke buitenwijk ontwikkeld en bleef het terrein er tot de industriële revolutie uitzien als een overstroombare weide. Op deze plek splitste de Zenne zich in verschillende armen waarvan we doorheen de huizenblokken een spoor kunnen terugvinden. Hoewel het water niet meer zichtbaar is en het waterstelsel zwaar werd verstoord en gereorganiseerd, getuigen de bouwrijke zones van de oude lopen. Deze situatie biedt een interessante landschappelijke opportuniteit die het ontwerp van RPA tracht te verkennen.

De verbinding tussen het Kanaal Brussel-Charleroi en het Kanaal Brussel-Antwerpen die op de wisseling van de jaren 1940 werden aangelegd, heeft de configuratie van de ruimte van de historische Ninoofsepoort grondig gewijzigd. Door een kortere weg te creëren om een bocht met een rechte hoek te vermijden, heeft het kanaal een grote driehoek vrijgemaakt die sindsdien moeite heeft om een bevredigende en definitieve configuratie te vinden.

De situatie van de Ninoofsepoort wordt dus gekenmerkt door een paradox. Ondanks haar troeven als belangrijke doorgangspolek en toegang tot de stad, wordt het terrein vandaag nog steeds beleefd als een semi-perifere plek met een slechte aansluiting op de andere wijken. Dit wordt verklaard door verschillende aspecten:

- de opeenvolgende transformaties (verbonden aan de geleidelijke afname van



Plan topographique de Bruxelles et de ses faubourgs, Ph. J. Maillart, 1816

het aantal industrieën in de zone) hebben geleid tot een zeer slecht leesbare stedelijke structuur: combinatie van gebouwen van zeer uiteenlopende types en bouwprofielen, garages, verlaten industrieterreinen, restruimte ...;

- grote lege ruimten;
- problemen met ruimtelijke organisatie en inrichting: de niet-bebouwde ruimte is in fragmenten verdeeld door het netwerk van mobiliteitsinfrastructuren;
- geen echte openbare ruimten maar residuële sub-gehelen die vaak slecht onderhouden zijn (geïsoleerde driehoeken op de site, Ninoofseplein, Pierronruimte, ...).

In en rond de site zijn tal van "erfgoedelementen", meestal beschermd, verspreid aanwezig (tolhuisjes, sluis van Molenbeek, Loodtoren, onderstation van de elektriciteitscentrale, oude Brouwerij Belle-Vue, ...). Het zijn stedelijke herkenningspunten die getuigen van het haven- en industrieverleden van de site.



Photo aérienne de 1930-35 (Bruciel)



Photo aérienne de 1953 (Bruciel)



Photo aérienne de 2015 (Bruciel)



Pavillons de l'octroi, 1833, Auguste Payen arch., classement en 1998

Bovendien dichten sommige bewoners of gebruikers van de wijken in de omtrek de Brunfauttoren, die momenteel wordt gerenoveerd, een iconisch karakter toe.

● Strategische ruimtelijke ligging

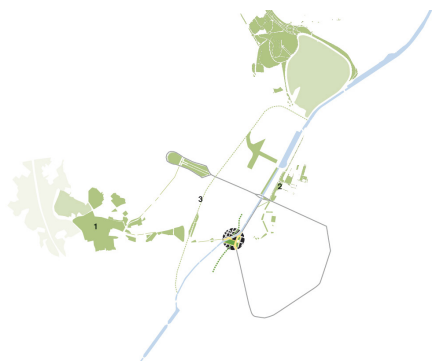
Het terrein van de Ninoofsepoort bevindt zich op het knooppunt tussen verschillende structurerende ruimten:

- tussen 3 gemeenten: Anderlecht, Molenbeek en de Stad Brussel;
- tussen 2 stations: het Zuidstation en het Weststation;
- in het centrum van het kanaal
- in een van de 5 hoeken van de vijfhoek;
- in het hart van de lus van metrolijnen 2 en 6;
- in de buurt van 2 grote infrastructuren: het kanaal en de kleine ring, aankomstpoort van de Ninoofsesteenweg en toegangspoort tot het centrum
- in de punctuering van de ruimten van de kleine ring waar torens staan

● Groene ruimten

Alle groene ruimten rond de Ninoofsepoort vinden hun plek in een uitgebreid systeem van grootstedelijke open ruimten op het kruispunt van:

- de groene west-oostelijke invalsweg die het Pajottenland met het Weststation verbindt, waarop de aandacht werd gevestigd door de studie Metropolitan Landscape (2014) (1 op het plan);
- de keten van openbare ruimten die overeenstemt met de oude loop van het kanaal in de vijfhoek (waaronder het Maximiliaanpark) (2 op het plan);
- het groene netwerk van de spoorlijn L28 (3 op het plan).



● Bevolking en huisvesting

Uit de sociaaleconomische diagnose blijkt:

1. Een duidelijk onderscheid tussen de ouderdom van het gebouwenbestand aan weerszijden van het kanaal. Op de rechteroever en in de Vijfhoek werden de meeste gebouwen vóór 1919 gebouwd. Klassieke Brusselse rijhuizen en arbeidershuisvesting. Op de linkeroever van het



kanaal is een deel van het gebouwenbestand echter veel recenter en neemt het zeer uiteenlopende architecturale vormen aan: torengebouwen (jaren 1960) of postmoderne complexen (jaren 1990-2000) die meer bepaald werden ontwikkeld in het kader van stadsvernieuwingsprogramma's.

2. Een zeer jonge en zeer familiale wijk. Het aandeel van de bevolking dat jonger is dan 18 jaar is hoger dan het gewestelijke gemiddelde in alle wijken rond de Ninoofsepoort (de Brunfautwijk bv. = 35 % terwijl het gemiddelde in het BHG = 23 %). Bovendien zijn de gezinnen er veel groter dan het gewestelijke gemiddelde (Brunfaut = 2,72 personen per gezin, gemiddelde BHG = 2,15).

3. Een bevolking met een laag inkomen. Het mediane inkomen per belastingaangifte (dat een goede indicator is van de rijkdom van de gezinnen) draait rond € 14.000 in alle wijken die aan de Ninoofsepoort grenzen. Dat is vrij laag in vergelijking met het gewestelijke gemiddelde dat de € 19.000 nadert.

4. Een zeer hoge werkloosheidsgraad. Terwijl het gewestelijke gemiddelde 22,7 % bedraagt, vertonen sommige wijken rond de Ninoofsepoort alarmerende cijfers (Brunfautwijk = 49,4 %, Ransfort = 42,7 %, Zennestraat = 31 %), in het bijzonder in de leeftijdscategorie van 18 tot 24 jaar.

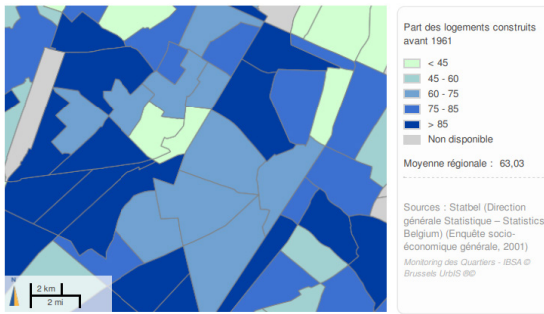
5. Een aanzienlijke groei van de bevolking sinds een tiental jaar. De statistische sectoren die zich in Anderlecht, Brussel en Molenbeek bevinden en waarop de ontwikkeling van de Ninoofsepoort betrekking heeft, kennen een toename tegen 2020 van 6,5 tot 7,5 %.

● Voorzieningen

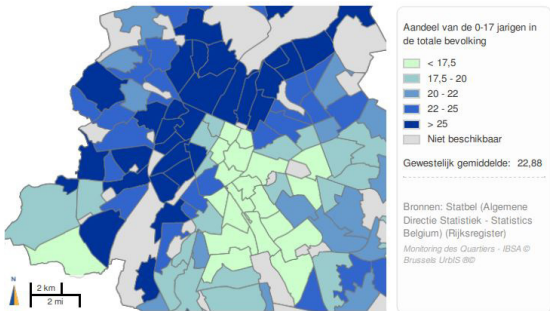
Het aanbod van sport- en recreatievoorzieningen met plaatselijke uitstraling is vrij goed ontwikkeld in de grote perimeter rond de Ninoofsepoort, met een dertigtal infrastructuur in totaal, waarvan een twintigtal indoorsporthallen.

Het aanbod van het Vander Putten Stadion (gelegen aan de achterkant van het Institut des Arts et Métiers) is het grootste, met op dezelfde site twee omnisporthallen, een roller/

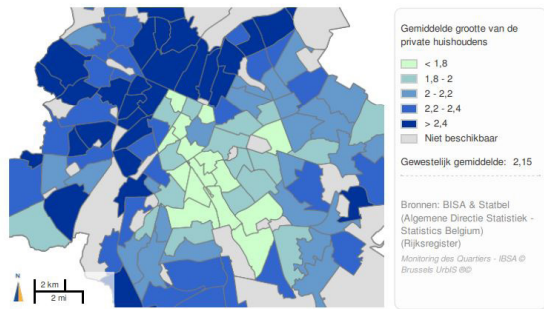
Part des logements construits avant 1961 2001 (%)



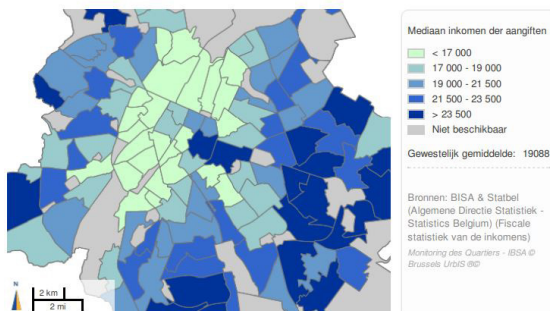
Aandeel van de 0-17 jarigen in de totale bevolking 2016 (%)



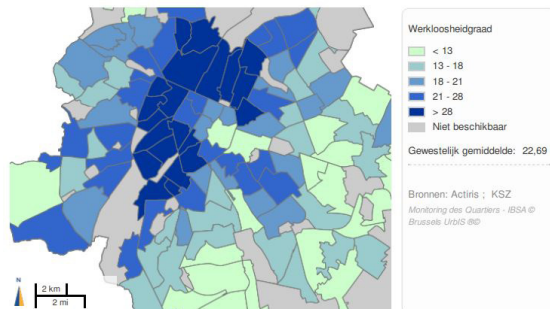
Gemiddelde grootte van de private huishoudens 2016



Mediaan inkomen der aangiften 2015 (€)



Werkloosheidsgraad 2012 (%)



skateramp, een speelterrein, een tennisveld, een multisportterrein en twee petanquebanen.

Een deel van de infrastructuur wordt echter weinig gebruikt, de omnisporthallen zijn bescheiden, het ontwikkelingspotentieel van de sportinfrastructuur is reëel gezien de beschikbare ruimte. De vraag naar sportbeoefening is groot en het aanbod komt er slechts gedeeltelijk aan tegemoet. Het sportkadaster heeft met name een probleem vastgesteld van ongelijkheid tussen vrouwen en mannen in het aantal beoefenaars in het algemeen. Sommige sporten die in de wijk zeer vaak worden beoefend, zoals zaalvoetbal zijn daarbij bijzonder ongelijk (97% mannen), terwijl andere sporten zoals gevechtssporten wat vaker door vrouwen worden beoefend (ongeveer 30 %). Het kadaster heeft een groot tekort aan zwembaden vastgesteld.

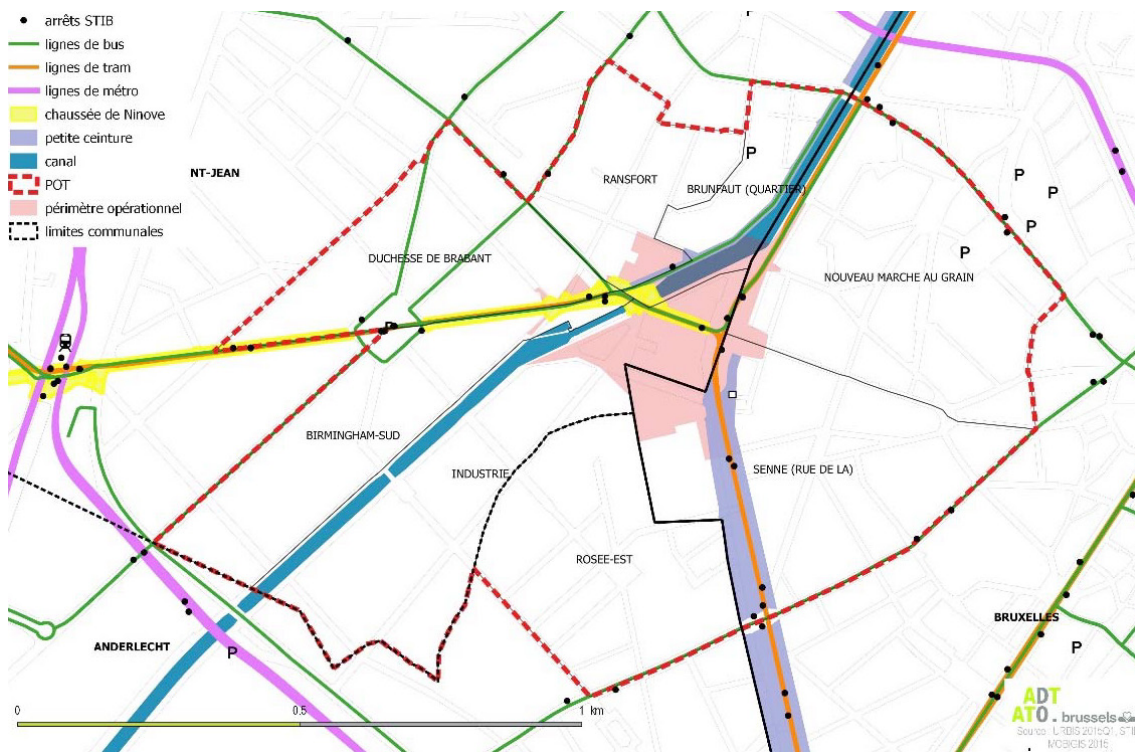
Bovendien stellen we een tekort vast aan buitenschoolse opvanginfrastructuur en infrastructuur voor kleine kinderen alsmede aan sociale diensten voor de plaatselijke bevolking die jong is en groeit.

Ook het openbare culturele aanbod is er weinig ontwikkeld in de onmiddellijke omgeving. Het grondgebied van het kanaal dichtbij de Ninoofsepoort heeft zich sinds de jaren 1970 echter ontpopt tot een bevoorrechte plek voor de inplanting van informele initiatieven en belangrijke culturele instellingen: Raffinerie van Plan K (Charleroi Danse), Cinemaximiliaan, Fool Moon, MiMa, VK, Kaai enz.

● Mobiliteit

Hoewel de perimeter wordt doorkruist door meerdere openbaarvervoerlijnen en zich op 550 meter van het metrostation Graaf van Vlaanderen bevindt, is de site vreemd genoeg slechts middelmatig bereikbaar. Het is een van haar zwakke punten in vergelijking met de vrij dichtbij gelegen polen zoals het Weststation of het Zuidstation.

Bovendien komen aan de Ninoofsepoort verschillende assen van actieve vervoerswijzen toe en wordt ze beschouwd als een kruispunt tussen de kleine ring, de Ninoofsesteenweg als invalsweg tot de stad en het kanaal.



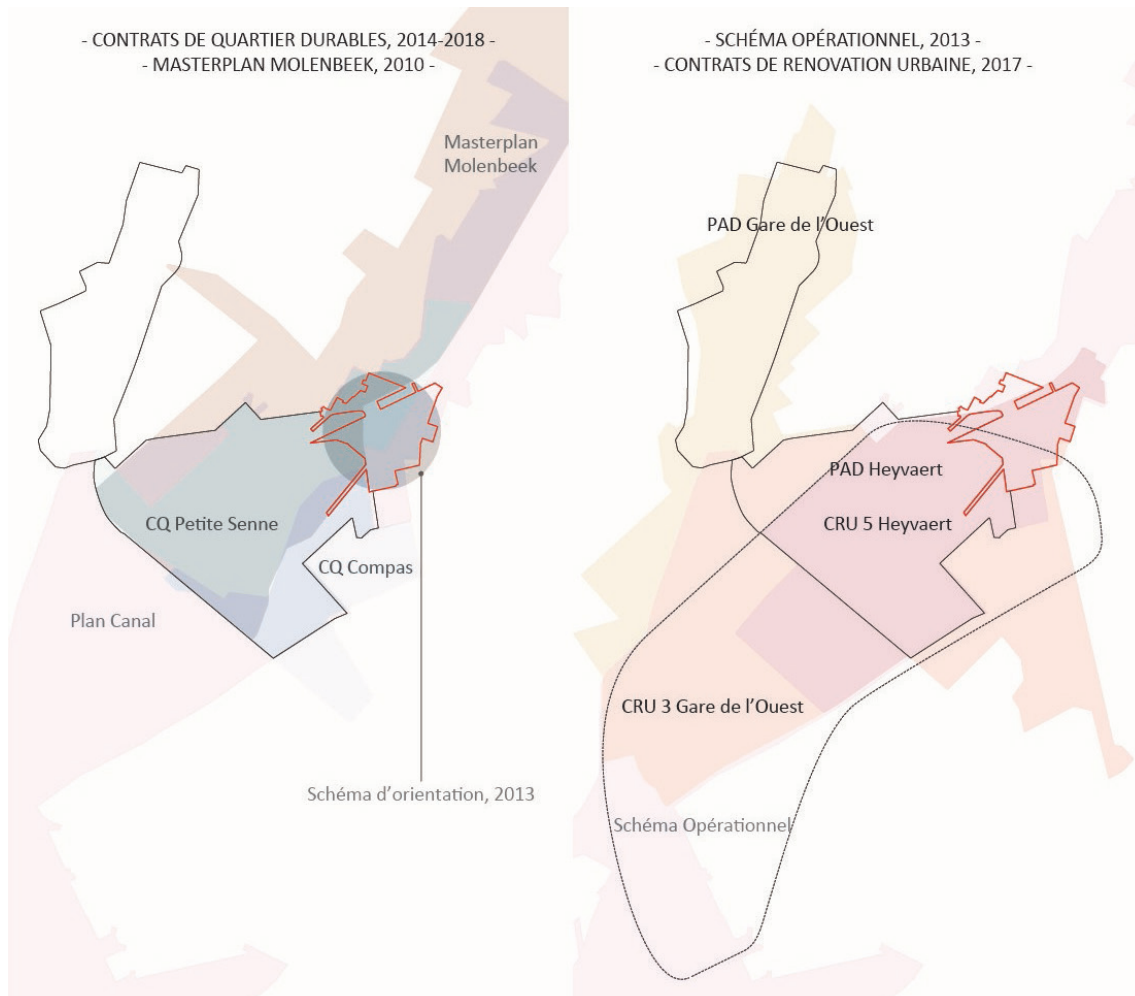
UITDAGINGEN EN DOELSTELLINGEN

Gelet op voornoemde diagnose-elementen, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de volgende ambitie uitgedrukt:

● De bestaande dynamieken integreren

Op 20 maart 2014 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering akte genomen van het richtschema betreffende de herinrichting van de wijk van de Ninoofsepoort dat werd opgesteld door het Brusselse architectenbureau XDGA

voor rekening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit schema heeft een programma dat werd vastgelegd in een overeenkomst voor de heraanleg van 2012 die de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), de privéfirma die eigenaar is van grote percele bouwgrond aan de kant van het kanaal bindt met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in de ruimte ingeschreven op basis van een stedenbouwkundig project. Het programma had tot doel de harmonieuze ontwikkeling van de percelen bouwgrond te



waarborgen ten gunste van de huisvesting. Bij die gelegenheid heeft de Regering akte genomen van een verdichtingspotentieel van 20.000 tot 30.000 m² woningen verspreid of meerdere hoge gebouwen. Daarbij dient de basis van de torens te worden behandeld als publiek toegankelijke benedenverdieping die verschillende activiteiten huisvest. We merken overigens op dat het ontwerp van GPDO het kanaal weerhoudt als as voor de inplanting van geïsoleerde gebouwen met gewestelijke omvang.

Er lopen drie contracten afkomstig uit het gewestelijke stadsvernieuwingsbeleid. Ze bestrijken in hun geheel of gedeeltelijk de perimeter van het ontwerp van RPA of grenzen er onmiddellijk aan: twee Duurzame Wijkcontracten en een Stadsvernieuwingscontract (SVC). Ze voorzien in de buurt van de perimeter van het ontwerp van RPA de invoering van programma's voor sociale en semi-sociale woningen alsmede ruimten voor economische ontwikkeling (voornamelijk ateliers) en lokale voorzieningen (socio-culturele voorzieningen, kinderdagverblijven). Wat de openbare ruimte betreft, zijn de drie projecten complementair aan de uitvoering van een langwerpig openbaar park op de oude loop van een arm van de Zenne vanaf het Slachthuis tot de Ninoofsepoort langs het Vander Putten Stadion. Om het project te versterken voorzien meerdere projecten de doordringbaarheid van de Heyvaertwijk te verbeteren door de doorsteek van sommige grote huizenblokken toe te laten.

● **Weer eenheid brengen in het terrein, de doorstroming er bevorderen, het westen en het oosten van het Gewest verbinden en tegemoetkomen aan de dubbele roeping van de plek: de gewestelijke en plaatselijke schaal**

Zokanhet ontwerp van RPA de invoering overwegen van een definitieve stedenbouwkundige configuratie die de openbare en gewestelijke aard van dit grondgebied vertaalt:

- een allesomvattend stedenbouwkundig kader ontwerpen dat van de Ninoofsepoort een gewestelijke openbare ruimte maakt waar verschillende vormen van mobiliteit en gebruiken samenvloeien;

- een grote open ruimte inrichten met een cluster van iconische hoge gebouwen;
- een gebouwde omgeving bouwen met actieve gevels rond deze open ruimte om het kanaal te integreren in een openbare ruimte met bovenlokale omvang;
- een gewestelijke openbare ruimte programmeren waarin de voorkeur uitgaat naar de sociale mix en een diversiteit aan gebruiken;
- de verbindingen tussen de Ninoofsepoort en de bestaande en toekomstige netwerken (wandelpad langs het kanaal, Park van de Kleine Zenne) benadrukken;
- de fysieke breuklijn van oost naar west van het kanaal tot een minimum beperken door het op te nemen in een eenvormige openbare ruimte die wordt gedefinieerd door de inrichting van haar centrum en haar perifere wanden;
- het groene netwerk garanderen en twee gewestelijke parkprojecten integreren: park van de Ninoofsepoort en park van de Kleine Zenne;
- de openbare ruimte heraanleggen en de omstandigheden van een gediversifieerde en geïntegreerde mobiliteit verbeteren.
- De inrichting van openbare ruimten wordt momenteel deels uitgevoerd door Beliris. Dit project heeft enerzijds tot doel de mobiliteit te verbeteren, zowel voor de automobilisten als voor het openbaar vervoer, de voetgangers en de fietsers, en anderzijds een groot park met gewestelijke uitstraling te ontwikkelen waarvan het beheer aan Leefmilieu Brussel zal worden toevertrouwd;
- een antwoord bieden op de demografische groei door de huisvesting te verdichten en het woningaanbod te diversifiëren; in het bijzonder tegemoetkomen aan de vraag naar grote woningen met een lage huurprijs;
- weer eenheid brengen in de bouwlijnen;

- nieuwe voorzieningen inplanten en toegankelijk maken voor het publiek. Een kader bepalen voor een ontwikkeling van het Vander Putte Stadion;
- de ontwikkeling van de horecasector opnemen in het plan, werkgelegenheid creëren verbonden aan de voorzieningen, het erfgoed opwaarderen in de economische ontwikkeling.

Foto's : rechten gereserveerd

Mei 2018

Naamsestraat 59 / 1000 Brussel/ www.perspective.brussels