

BIJLAGE

RPA HEYVAERT

-

RAPPORT FASEN I EN II
DIAGNOSE EN VOORUITZICHT

September 2017

Het werk dat tijdens de fasen I en II voor de uitwerking van het Richtplan van Aanleg Heyvaert werd verricht, bracht een aantal vaststellingen aan het licht, die we als werkbasis zullen gebruiken voor de uitwerking van de twee volgende luiken van het RPA: strategische visie en reglement.

In dit document stellen we voor om de inhoud van de Prospectieve fase samen te vatten rond drie analyse- en werkpolen die ons in staat hebben gesteld om de onderzochte wijk en de grootste uitdagingen voor dit deel van de stad beter te begrijpen:

- De eerste workshops rond territoriale toekomstverwachtingen. Momenten waarop men collectief van gedachten kan wisselen en waarop iedereen inzicht kan krijgen in de logica van de andere actoren die op het grondgebied aanwezig zijn met de bedoeling om samen potentiële toekomstscenario's uit te tekenen in de vorm van ontwikkelingstrajecten;
- een cartografische atlas waarop de vaststellingen van de werking van het onderzochte grondgebied worden weergegeven;
- een reeks schilderijen die de uitdagingen illustreren die tijdens de workshops naar voren zijn gekomen en die de mogelijke toekomstscenario's voor de wijk tonen.

Met deze aanpak kunnen we vaststellingen, opportuniteiten, eventuele oorzaken van blokkeringen en potentieel voor de evolutie van de wijk verduidelijken. Hierbij worden met andere woorden alle inlichtingen samengebracht die we tijdens de eerste fasen van de opdracht hebben verzameld. De toe-eigening en een volledig inzicht in die beschouwingen lijken van essentieel belang voor de volgende fase: de opstelling van het RPA zelf.

U zult merken dat we in dit document een hele reeks inlichtingen en prospectieve uitdagingen opsommen, waardoor we al in dit stadium een aantal mogelijke oriëntaties voor het toekomstige RPA kunnen geven.

- I. Workshops rond territoriale toekomstverwachtingen
- II. Cartografische atlas
- III. Mogelijke toekomstscenario's
- IV. Naar de uitwerking van het RPA

RPA HEYVAERT

-

I

WORKSHOPS ROND TERRITORIALE
TOEKOMSTVERWACHTINGEN

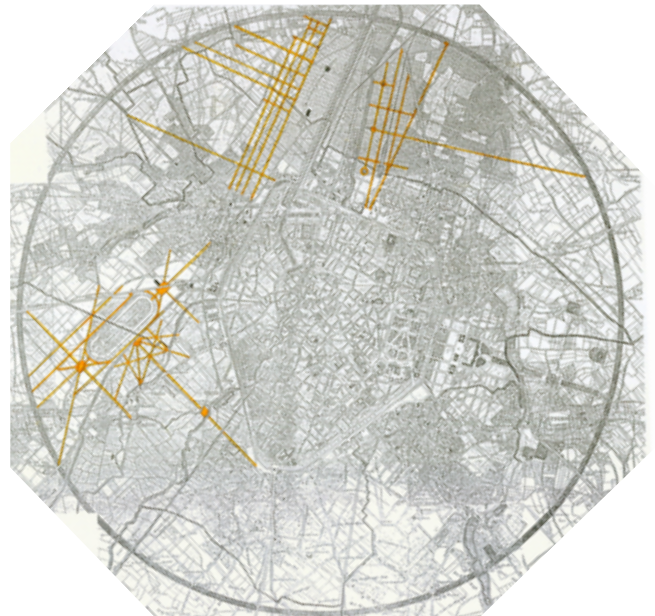
- DE GESCHIEDENIS VAN DE WIJK BEKEKEN VIA DE RETROSPECTIEVE WORKSHOP -

Over de Heyvaertwijk is al heel wat inkt gevloeid - en dan voornamelijk over haar verleden en haar heden. Tijdens de eerste workshop herinnerden we de aanwezigen kort aan enkele elementen van die industriële geschiedenis en dan meer bepaald de rol die de geografie van de wijk, die door de Zenne wordt doorkruist en die aan de rand van de tweede ring rond Brussel gelegen is, daarin speelt. Die bijzondere geografische kenmerken zouden ook een rol spelen in de richting waarin de industriële wijk zou evolueren - een richting die in eerste instantie werd bepaald door de aanwezigheid van de rivier en vervolgens door de aanleg van het kanaal. In het midden van de 19e eeuw leidde de vestiging van een eerste en vervolgens van een tweede slachthuis in de wijk tot een concentratie van activiteiten die verband hielden met vlees.

De plannen van Vanderstraeten (1840) en vervolgens van Besme (1866) getuigden toen al van tegenstrijdige visies van de overheid over de toekomst van de wijk. Waar Vanderstraeten ervan droomde om de ontwikkeling van de stadsdelen ten oosten en ten westen van de stad min of meer gelijkmatig te laten verlopen, onder meer met de aanleg van grote voorzieningen in het west (zo werd een renbaan voor paarden voorzien langs de Birminghamstraat), bevestigde Besme enkele jaren later de industriële en arbeidersroeping van de wijk. De laatstgenoemde visie zou, samen met de beslissingen om daar slachthuizen en andere activiteiten te vestigen die als te hinderlijk voor het stadscentrum werden beschouwd, tot op de dag van vandaag een impact hebben op de functies die in de wijk aanwezig zijn. Het overwicht van de economische activiteiten en de bijbehorende hinder ten opzichte van de woonfuncties is dus geen recent fenomeen in deze wijk, waar een lange tijd activiteiten werden gevestigd die men elders liever buiten hield.

De recentste economische cyclus met een sterke concentratie van exportbedrijven voor tweedehandsvoertuigen vormt dus slechts de laatste fase van een lange evolutie in een productiemodel van de fysische en sociale ruimte van de wijk.

Tijdens de eerste workshop over territoriale toekomstverwachtingen op 3 juli 2017 werd aan de deelnemers gevraagd om die historische benadering aan te vullen en collectief de elementen uit het recente verleden te identificeren die een impact op de wijk hebben gehad. Daarbij kreeg iedereen de kans om het woord te nemen, een interventie te doen of een onderwerp voor het debat voor te stellen of aan te vullen.



Plan van Vanderstraeten 1840 Bron: Ouez-Ab-U21



"Plan général pour l'extension et l'embellissement de l'agglomération bruxelloise" of "Plan Besme" 1866 Bron: Ouez-Ab-U21

- DE GESCHIEDENIS VAN DE WIJK BEKEKEN VIA DE RETROSPECTIEVE
WORKSHOP -



Tijdens de discussies werden twee soorten informatiedragers uitgewerkt.

In de eerste plaats een **tijdslijn** waarop de verhalen chronologisch konden worden gesitueerd en de verschillende verhalen over de wijk en de beslissende momenten (bv. verstrenging van de sanitaire normen in de jaren zeventig van de vorige eeuw, die leidde tot een herstructurering en een vertrek van de slagerijen) tegen de juiste achtergrond konden worden geplaatst.

In de tweede plaats werd een **cartografie** opgesteld, waarop de verschillende vermelde verschijnselen ruimtelijk werden gelokaliseerd.

De tijdslijn van het verleden werd in het schema op pagina 9 weergegeven.

Daarop zijn vooral economische verschijnselen weergegeven. In de eerste plaats de slachthuizen, vervolgens de voertuigenhandel en ten slotte meerdere kantelpunten, die een basis kunnen vormen voor de potentiële toekomstscenario's voor de wijk.

- DE GESCHIEDENIS VAN DE WIJK BEKEKEN VIA DE RETROSPECTIEVE WORKSHOP -

Die workshop leverde een aantal punten op, waarmee we de oefening kunnen samenvatten en die als basis kunnen dienen voor de uitwerking van het RPA:

- de Heyvaertwijk is altijd een kansarme transitwijk geweest: er heeft daar altijd een arme bevolking geleefd die wegens haar beperkte veerkracht weinig weerwerk kon bieden tegen invloeden van buitenaf;

- de nieuwe bewoners van vandaag behoren tot de middenklasse die - eenvoudig gesteld - de klachten van de andere bewoners overnemen. Zij hebben zich intussen wel georganiseerd, zodat beter naar hen wordt geluisterd. De oorzaken van die klachten bestaan al langer, maar ze werden in het verleden niet gehoord, doordat ze niet/weinig gestructureerd waren;

- het project van Besme streefde een zekere maatschappelijke segregatie na. D.w.z. dat men de arbeiderswijken van de burgerlijke wijken wilde scheiden. De Kleine Zenne was een open riolering die parallel ten opzichte van de kleine ring liep en die ten slotte onder het kanaal verdween. In de 19e eeuw offerde men Kuregem regelmatig op bij overstromingen, om op die manier het heilige eiland te beschermen (hoogwater van de Zenne van Ransfort). Later kon die problematiek worden opgevangen door het water af te leiden en de rivier te overwelden.

- elk jaar worden via de wijk 100.000 tweedehandsvoertuigen verhandeld. België is intussen uitgegroeid tot de grootste importeur/expporteur van voertuigen naar West-Afrika. De auto's komen uit alle uithoeken van Europa en worden in de wijk gegroepeerd voordat ze worden aangekocht en via de haven van Antwerpen naar het buitenland worden geëxporteerd;

- de bodem in de wijk is op sommige plaatsen sterk vervuild ten gevolge van de oude (drukkerijen en looierijen) en de recente (metaalbewerking, brandstoffen) industriële voorgeschiedenis van de wijk. De saneringskosten kunnen zeer hoog oplopen, hoewel er minder dure processen bestaan wanneer vanaf het begin van het project rekening wordt gehouden met de verontreiniging.

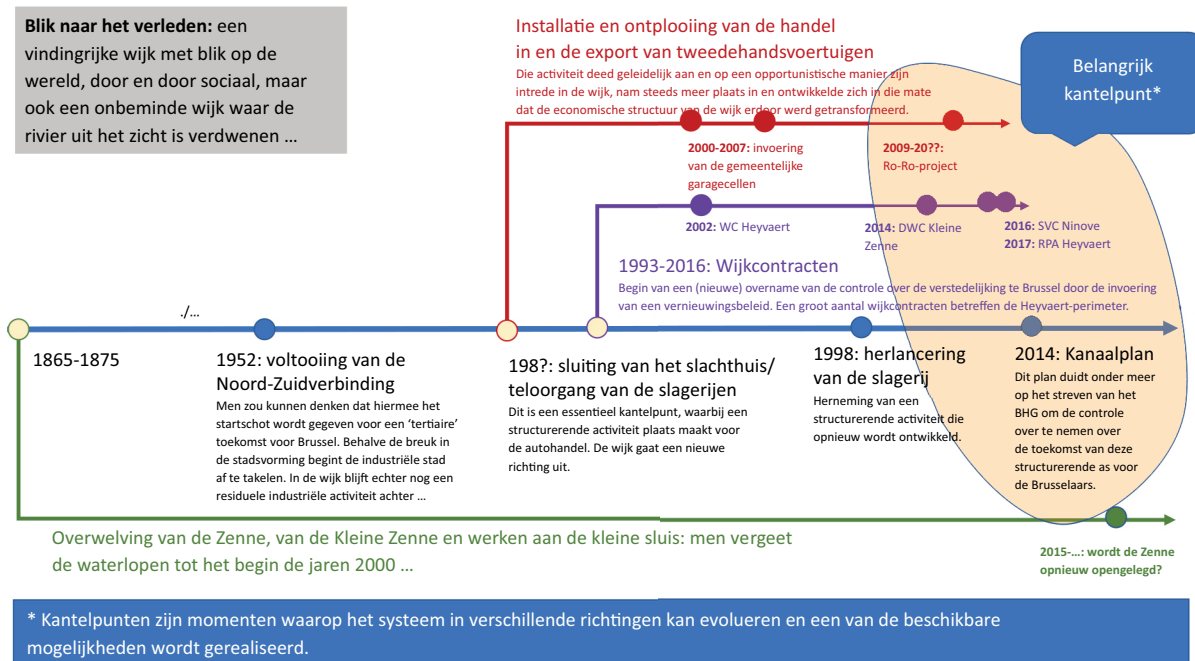
- een aantal deelnemers wezen op de moeilijkheid om in sommige gevallen Duurzame Wijkcontracten (DWC's) operationeel te maken. Voorbeelden daarvan zijn een kinderdagverblijf dat gesloten is gebleven en een sportzaal die niet aan de normen voldoet. Soms worden ook successen geboekt, maar die blijven toch heel beperkt, zoals blijkt uit het onafgewerkte voorbeeld van het 'Liverpoolplein'. Een ander positief voorbeeld van de schaalverandering van de interventies van de DWC's, is het Libelcolhalproject van Molenbeek, dat een gemengd programma voorziet van sociale woningen, het vrijmaken van het binnengebied van het huizenblok, de aanleg van een overdekte openbare ruimte en een onthaalruimte voor ondernemingen en voorzieningen;

- de demografische aangroei in de wijk is relatief. De bevolkingsdichtheid van de wijk is twee keer minder hoog dan in de rest van Kuregem of in het centrum van Molenbeek. Daartegenover staat het feit dat in de wijk heel wat huisjesmelkers en/of mensen zonder papieren aanwezig zijn, die niet in de statistieken zijn opgenomen;

- de grootste openbare operaties die momenteel in de wijk lopen, worden geleid door Citydev en zijn voornamelijk gericht op middelgrote koopwoningen. De woningen zijn betaalbaar, maar blijven toch net te duur voor het financiële draagvermogen van de plaatselijke bevolking. Er wordt gewezen op het risico dat de wijk na verloop te exclusief zal worden, een ontwikkeling die nog wordt versterkt door het relatief beperkte aanbod van sociale woningen (4 % van het totale aanbod);

- meerdere deelnemers wijzen op de kwaliteiten van de wijk als onthaalwijk voor nieuwkomers, die er gemakkelijk (zelfs informeel) werk, een vorm van solidariteit en (niet altijd zeer geschikte) huisvesting kunnen vinden.

- DE GESCHIEDENIS VAN DE WIJK BEKEKEN VIA DE RETROSPECTIEVE WORKSHOP -

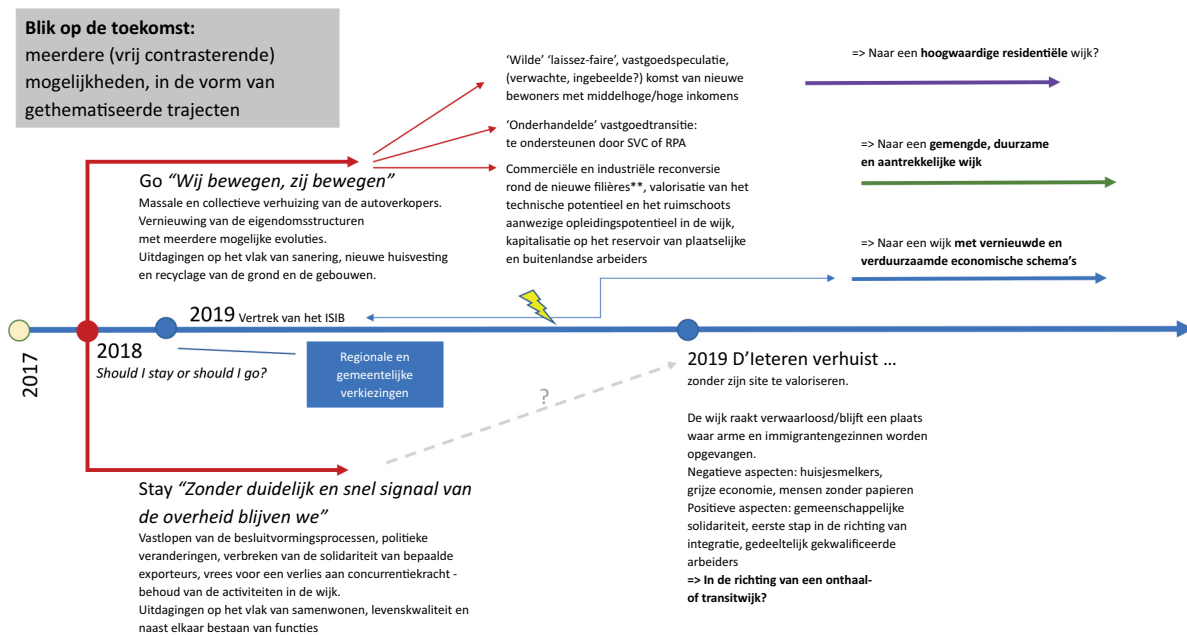


Van de workshop onthouden we onder meer een duidelijke wil om te kapitaliseren op een reeks resources die in de wijk aanwezig zijn, zoals werkrachten en competenties en opleidingsinstituten.

Enkele aanwezigen stellen ook vragen over de evolutie van het Brusselse kader in verband met de ruimtelijke ordening: aansluiting van het RPA op het Stadsvernieuwingscontract van de Ninoofsepoort en het Duurzaam Wijkcontract van de Kleine Zenne, onzekerheden over de goedkeuring van het BWRO, vragen over de draagwijdte van een tool zoals het RPA. Deze vragen tonen al aan hoe belangrijk het is om op een gestructureerde en eenvoudige manier met de bewoners te communiceren, met het oog op een maximale samenhang en transparantie.

We hebben ten slotte ook gemerkt dat er een grote vraag is naar het behoud van een open dialoog- en communicatiedynamiek rond het project - bijvoorbeeld via een website over het RPA.

- DE MOGELIJKE TOEKOMSTSCENARIO'S VAN DE WIJK BEKEKEN VIA DE PROSPECTIEVE WORKSHOP -



De tweede dag sloot direct aan op de eerste. Na een korte inleiding werd aan de deelnemers gevraagd om subgroepen te vormen die zouden nadenken over twee centrale thema's voor de toekomst van de wijk: de economie enerzijds en de bewoonbaarheid en het leefklimaat anderzijds.

In dat verband werden vragen gesteld over de mogelijke toekomstscenario's van de wijk op basis van de bekende termijnen of de termijnen die men redelijkerwijs kan verwachten. Mogelijke, gewenste of niet gewenste toekomstscenario's,... het was vooral belangrijk om te begrijpen door welke mechanismen en vanaf welke planningen de evoluties zich kunnen voordoen. Dit soort oefeningen heeft vooral ten doel om de betrokkenen een duidelijker zicht te bieden op hun toekomst en om de belangen te identificeren die in de realiteit van hun wijk zijn verankerd.

Zoals uit het schema hierboven blijkt, was het vertrekpunt van de overwegingen gebaseerd op de tijdlijn die de dag voordien was uitgestippeld. In dit schema zijn de opvallendste punten van de overwegingen van elk van de groepen weergegeven. Op de volgende pagina's willen we in dit verband enkele commentaren formuleren.

- DE MOGELIJKE TOEKOMSTSCENARIO'S VAN DE WIJK BEKEKEN
VIA DE PROSPECTIEVE WORKSHOP -



Van de economische workshop onthouden we de zeer nabije deadline van het Ro-Ro-project dat bedoeld is om de activiteiten rond en de export van voertuigen naar een specifieke ruimte in Brussel buiten de Heyvaertwijk te verplaatsen. De zeer duidelijke uiteenzetting van de ondernemers uit dat segment toonde aan hoe intens dit thema er leeft: ofwel verhuizen alle marktspelers ofwel verhuist er geen enkele. Het argument dat daarbij wordt aangevoerd, luidt dat de sector zijn sterke exportpositie uitsluitend te danken heeft aan zijn verregaande integratie en zijn huidige zeer doeltreffende werking. 2018 wordt dan ook als een cruciale periode beschouwd voor de verdere ontwikkeling van de wijk, waarbij de private actoren een duidelijk signaal verwachten over de ontwikkeling van het Ro-Ro-project. Meerdere deelnemers aan de workshop meldde dat de vooruitzichten dat de tweedehandsautohandel uit de wijk zou vertrekken, intussen al tot een zekere vastgoedspeculatie leidde, en dan meer bepaald bij eigenaars voor grote terreinen die momenteel worden gebruikt voor de autoactiviteiten.

Dit kantelpunt kan tot twee alternatieven leiden:

- ofwel het behoud van de activiteiten in de wijk, waarbij wordt verwezen naar de bekende argumenten: naast elkaar bestaan van economische activiteiten en huisvesting, kwaliteit van het leefklimaat, concurrentie van functies,

onthaalroeping van de wijk, informele economie enz. Sommige deelnemers beschouwden dit alternatief als een stilstand, met weinig kans op nieuwe perspectieven;

- de ontwikkeling van nieuwe activiteitensegmenten die geleidelijk aan de plaats van de exporteurs zouden innemen. Dit kantelpunt leidde tot meerdere vragen die vooral betrekking hadden op de aard van de toekomstige economische activiteiten, de strategie die moet worden gevoerd om die activiteiten naar de wijk te halen ('laissez-faire' of integendeel een meer proactieve benadering door de overheid), de plaats voor woningen in die hypothese, het belang om rekening te houden met de resources van de wijk (competenties, economische roeping en opleidingsinstellingen) om de identiteit van de wijk te versterken en zijn krachten op te waarderen. De huidige heropleving van de activiteiten van de slachthuizen (die momenteel sterk stijgen) is een voorbeeld van de mogelijke hergeboorte op een vruchtbaar terrein.

Op de tijdlijn zien we verder nog de verwachte verhuizing van bijvoorbeeld D'leteren en het Institut Supérieur Industriel de Bruxelles (ISIB). Bij een eventuele economische (her)oriëntering van de wijk moet ook daarmee rekening worden gehouden.

- DE MOGELIJKE TOEKOMSTSCENARIO'S VAN DE WIJK BEKEKEN
VIA DE PROSPECTIEVE WORKSHOP -



In de tweede werkgroep, die zich concentreerde op de relatief ruime thematiek van de 'bewoonbaarheid', werd gewezen op een scenario waarbij de wijk in de toekomst trendy en steeds exclusiever wordt - een ontwikkeling die als een langzaam proces wordt ervaren en steunt op projecten zoals de 'Terrasses de l'Ecluse', en niet zozeer als een plotse breuk. Dit scenario zou tot stand kunnen komen door een zekere vorm van 'laisser-faire' door de markt, zonder interventie door de overheid. Volgens de deelnemers zou deze evolutie kunnen worden bijgestuurd door sociale woongelegenheid te scheppen - en dan meer bepaald voor mensen met een laag inkomen.

Hoewel de omzetting van die 'lasser-faire'-houding zou kunnen leiden tot de evolutie van de wijk tot een woonwijk, lijkt het volgens anderen een meer 'natuurlijke' evolutie dat de wijk ook in de toekomst zal worden gekenmerkt door armoede en

erbarmelijke woonomstandigheden. Beide hypothesen worden door de deelnemers als plausibel, maar ongewenst beschouwd.

Ten slotte werd een derde (meer gewenste) weg uitgestippeld, waarbij de woonomstandigheden aantrekkelijker werden gemaakt - en dan meer bepaald in de vorm van groene ruimten, een hogere kwaliteit van de woningen, economische activiteiten en een evenwicht tussen openbare woningen en private woningen. Dit scenario is veeleer gericht op de aanleg van een 'voorbeeldwijk' en herinnert nog eens aan het reële tekort aan groene ruimten in de wijk. De deelnemers stellen daarom voor om te werken op basis van een 'filamentair' net van groene ruimten, die door hun lengte en hun onderlinge verbondenheid het gebrek aan oppervlakte zouden kunnen opvangen (bv. Park van de Kleine Zenne). In deze hypothese wordt ook verwezen naar het werk in de binnengebieden van de huizenblokken en de aanleg van openbare ruimten en de noodzaak om een innoverende benadering toe te passen op het vlak van de mobiliteit.

- DE MOGELIJKE TOEKOMSTSCENARIO'S VAN DE WIJK BEKEKEN VIA DE PROSPECTIEVE WORKSHOP -

Op basis van die tweede werkvergadering bevestigen we dat de actoren veel verwachten van de overheid - zowel met betrekking tot de visie van het Gewest en van de gemeenten op de toekomst van de wijk als met betrekking tot de strategie die zal worden gevolgd om die visie in de praktijk om te zetten. Uit de gegeven signalen blijkt dat meerdere actoren voor verschillende positioneringen kiezen. Sommigen van hen lijken open te staan voor een samenwerking met de overheid.

Maar uit het voorgaande komt ook een extra uitdaging naar voren:

Het vooruitzicht van een sterk speculatief scenario in de wijk is zeer reëel en werd door beide groepen aangehaald. Sommigen menen dat een weinig coherent beleid door de overheid dit nog in de hand kan werken.

Een ander element dat bij beide groepen naar boven kwam, was de economische en ambachtelijke roeping van de wijk, die moet behouden blijven en die beter moet worden geïntegreerd en georganiseerd. De bestaande activiteitensectoren (slachthuizen, automobiel, textiel, paarden, verpakking), de nieuwe sectoren (culturele productie zoals Art2Work, Charleroi Danse) en de onthaal- en opleidingsruimten worden beschouwd als troeven die moeten worden uitgespeeld en waarop moet worden gekapitaliseerd, op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn of worden met de leefomstandigheden in de wijk.

Een ander element betreft het potentieel van het kanaal. Het kanaal wordt beschouwd als een belangrijk logistiek potentieel. Toch biedt het kanaal ter hoogte van de Heyvaertwijk niet veel voor de hand liggende economische opwaarderingsopties. Op logistiek vlak hebben andere delen van het kanaal een groter potentieel. Die vaststelling leidt ertoe om het kanaal in de wijk op een andere manier te valoriseren.

Ten slotte onthouden we van de debatten een gemeenschappelijke perceptie dat het op te stellen RPA zich zowel op overgangperiodes als op een visie moet concentreren en dat die visie flexibel en in de tijd aanpasbaar moet zijn in de mate dat de ruimten van de wijk dat mogelijk maken. Het scenario dat daarbij voorrang krijgt, moet ongetwijfeld soepel zijn, maar ook geruststellend: dit is het klassieke spanningsveld tussen hoge verwachtingen met betrekking tot de signalen door de overheid en de lage verwachtingen met betrekking tot de oriëntatie die door de regelende instrumenten worden gegeven.

RPA HEYVAERT
-
II
CARTOGRAFISCHE ATLAS

De cartografische atlas, het geheel van grafische weergaven van de wijk, die elementen vormen van de analyse waarop we ons baseren voor de uitwerkingsfase van het RPA.

Bij de opstelling van die kaarten werden verschillende aspecten van de wijk in vraag gesteld en konden kostbare inlichtingen worden verzameld die ons zullen helpen om een coherente visie te ontwerpen voor de wijk.

00.

Het grondgebied waarop het RPA Heyvaert van toepassing is, vormt een strategische en complexe site, zoals blijkt uit het feit dat het al werd opgenomen in talrijke min of meer recente studies en projecten voor herontwikkeling, waaronder een lange lijst van wijkcontracten die rond de perimeter werden ingevoerd.

Maar het is ook een kwetsbare wijk, die historisch ingesloten is, maar toch aan de poorten van het stadscentrum ligt. Het is een wijk die momenteel een overgangperiode doormaakt, maar die in de toekomst in verschillende richtingen zou kunnen evolueren.

Merk ook op dat dit een stadszone die zich over drie gemeenten uitstrekt: Molenbeek, Anderlecht en stad Brussel. Dat verklaart waarom op de wijk drie verschillende beheerstijlen, drie visies, drie benaderingen en drie verschillende ontwikkelingssnelheden worden toegepast. Men is nog op zoek naar een verbinding op gewestelijk niveau.

Om het RPA af te stemmen op de wijk, lijkt het nodig om eerst een samenvattend beeld te vormen van de afgewerkte operaties, de lopende operaties, de geplande operaties of de operaties die intussen werden opgegeven in de wijk. Op die manier kunnen we de bestaande dynamiek beter begrijpen en integreren, zodat de toekomstige evoluties meer zin krijgen en meer samenhang vertonen. Het RPA kan immers een kader vormen voor hun goede invoering en hun evolutie.



Masterplan Molenbeek
Kanaal, BUUR, 2010

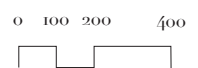
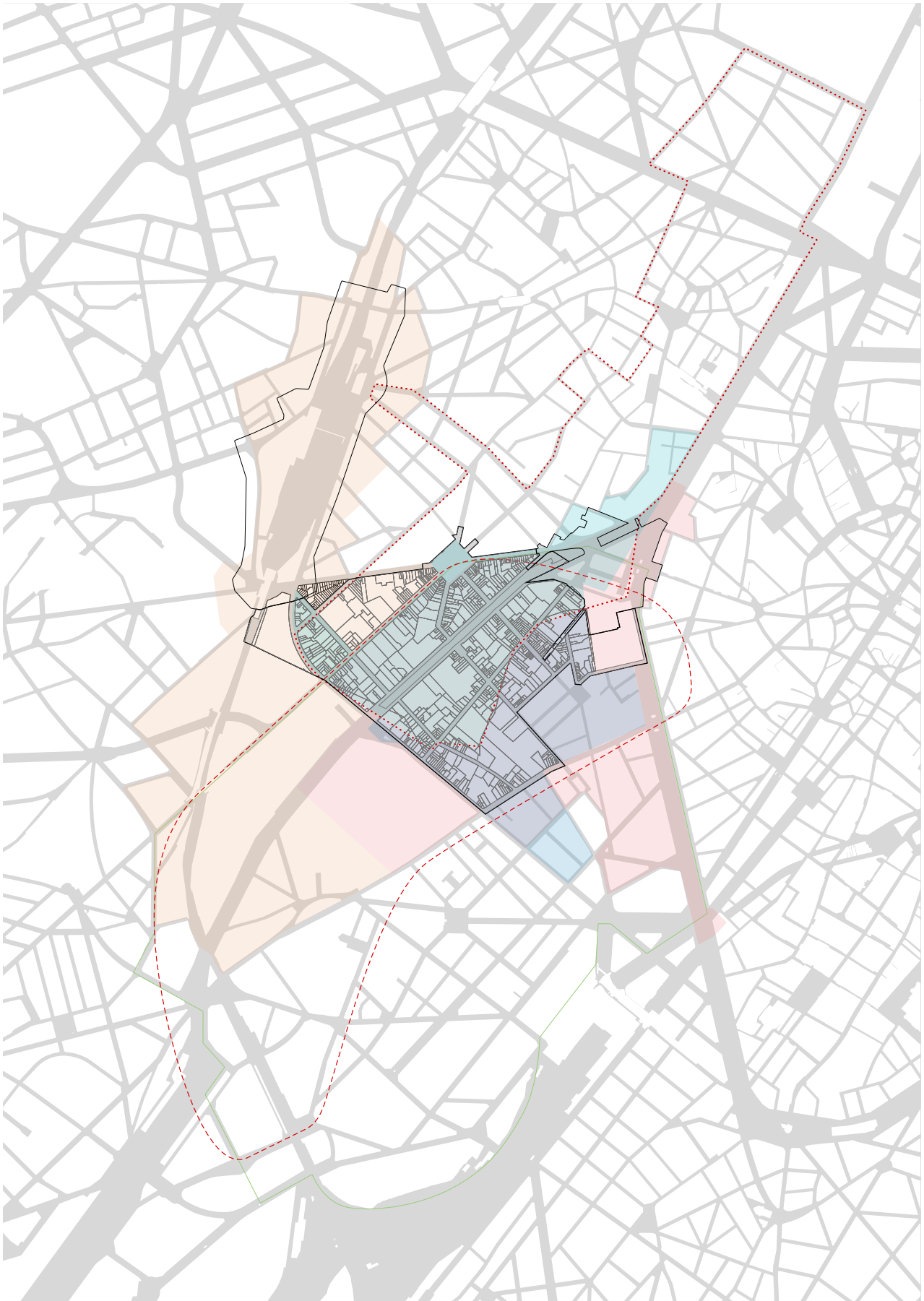


Operationeel schema,
MSA, 2013

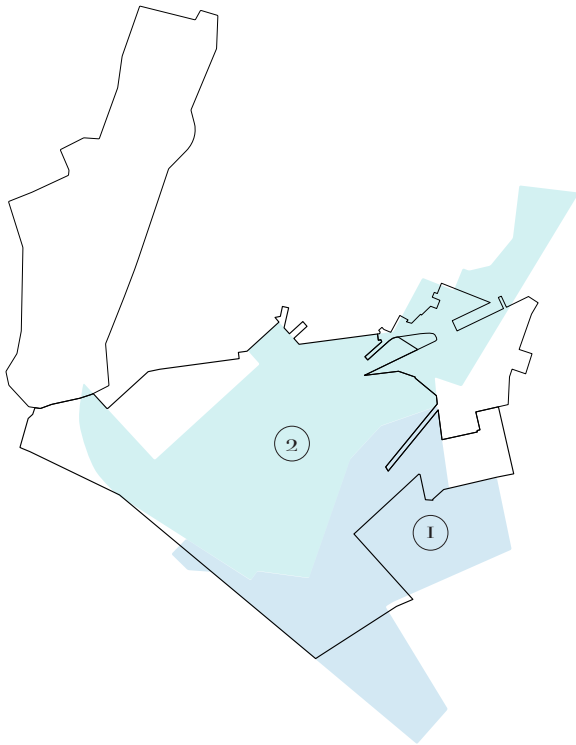


Richtplannen van
aanleg, 2017

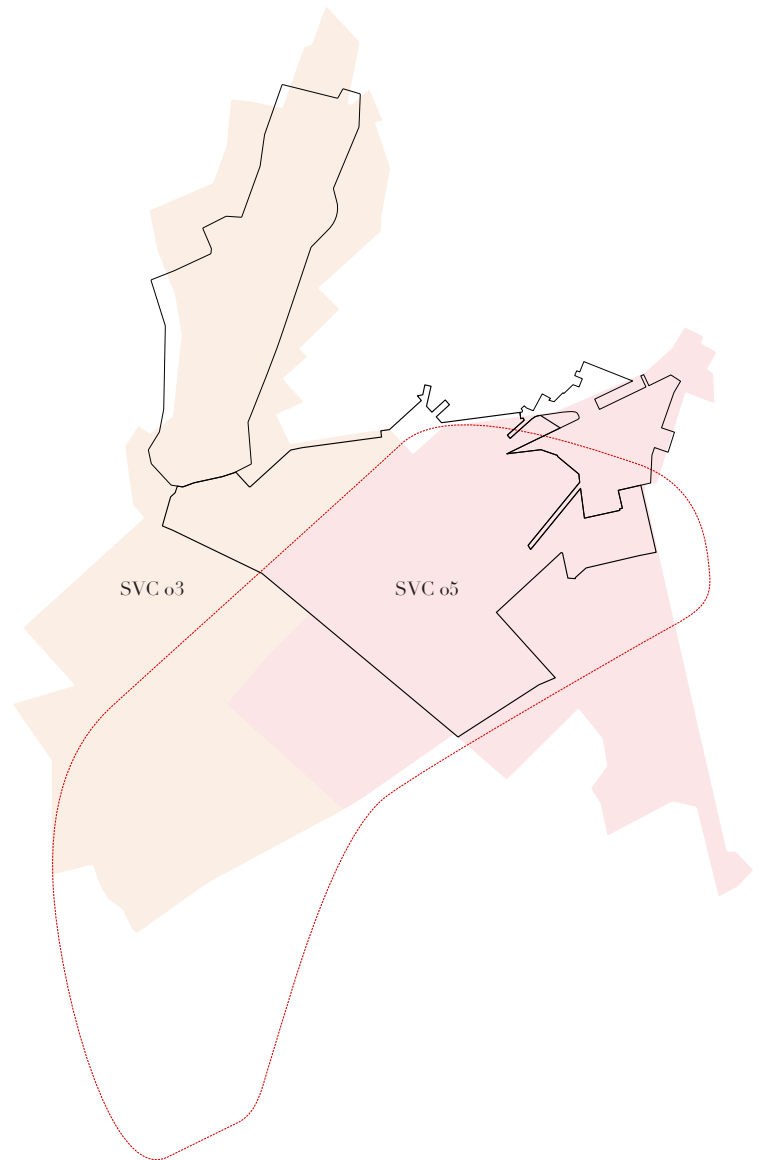
- PERIMETERS -



- DUURZAME WIJKCONTRACTEN -
2014-2018



- OPERATIONEEL SCHEMA, 2013 -
- STADSVERNIEUWINGSCONTRACTEN, 2017 -



De Duurzame Wijkcontracten (DWC) zijn het resultaat van een stedenbouw met projecten op lokaal niveau, met de bedoeling om een wijk via doelgerichte verbouwingen nieuw leven in te blazen. Die projecten worden door de gemeenten omkaderd. Momenteel (2017) lopen twee DWC's binnen de perimeter van het RPA Heyvaert:

- DWC Kompas -

Opdrachtgever: Gemeente Anderlecht

ontwerpers: BUUR, Collectief ipé

datum: 2013-2017

output: project voormalige drukkerijen Desmet

- DWC Kleine Zenne -

Opdrachtgever: Gemeente Molenbeek

ontwerpers: ptarchitecten

datum: 2014-2018

output: project Halle Libelco

In 2013 gaf het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van het richtplan van de stadsvernieuwing de opdracht om een werkschema op te stellen met de bedoeling om de behoeften van de Heyvaertwijk te updaten. De studie die werd uitgevoerd door MSA en Idea Consult, leidde onder meer tot de conclusie dat hiervoor een actieplan zou moeten worden opgesteld, waarvan de werkwijze vergelijkbaar zou zijn met die van de wijkcontracten en dat een breder grondgebied moest kunnen beslaan tot over de gemeentegrenzen heen.

Die taak wordt voortaan toevertrouwd aan de opstellers van de Stadsvernieuwingcontracten (SVC's), die in 2016 door het Gewest en met ondersteuning van het studiekantoor werden opgestart.

- SVC 03/Station Brussel-West -

ontwerpers: Taktyk, Alive Architecture, 1010au

output: RPA Station Brussel-West

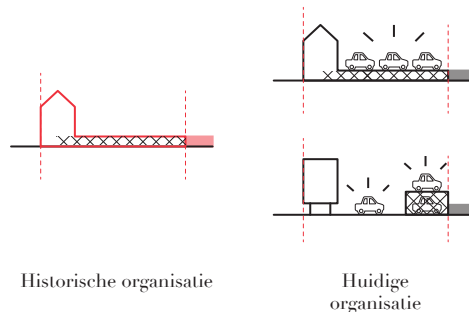
- SVC 05/Heyvaert en Poincaré -

ontwerpers: JNC International, Ville Ouverte

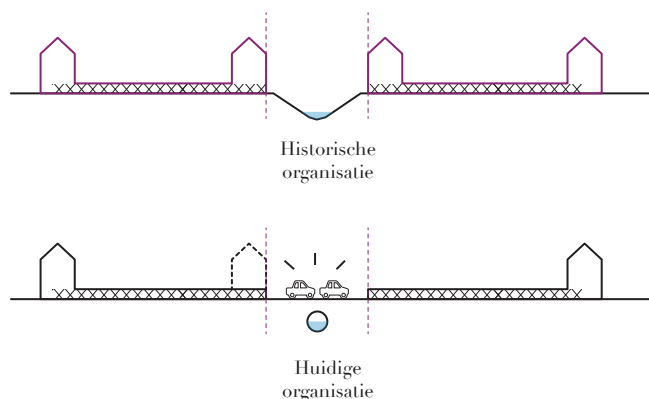
output: RPA Ninoofsepoort, RPA Heyvaert

OI.

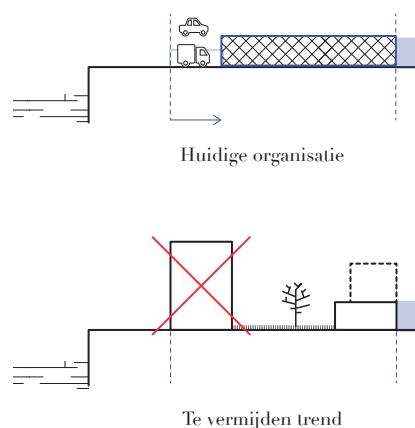
— Stratenstramien
 Geërodeerde stratenstramien



— Stramien Zenne
 Geërodeerd stramien Zenne



— Stramien kanaal
 Geërodeerd stramien kanaal



Op basis van de morfologische lezing van de wijk kunnen we drie perceelstramienlogica's afleiden, die een weerspiegeling vormen van interne organisaties en die functioneel verschillend zijn.

Een eerste residentieel stramien dat kenmerkend is voor een stadsontwikkeling van de 19e eeuw. Met een relatief beperkte gemiddelde breedte van de percelen (5,5-6 m), afdruk van een dicht weefsel gericht op de straat.

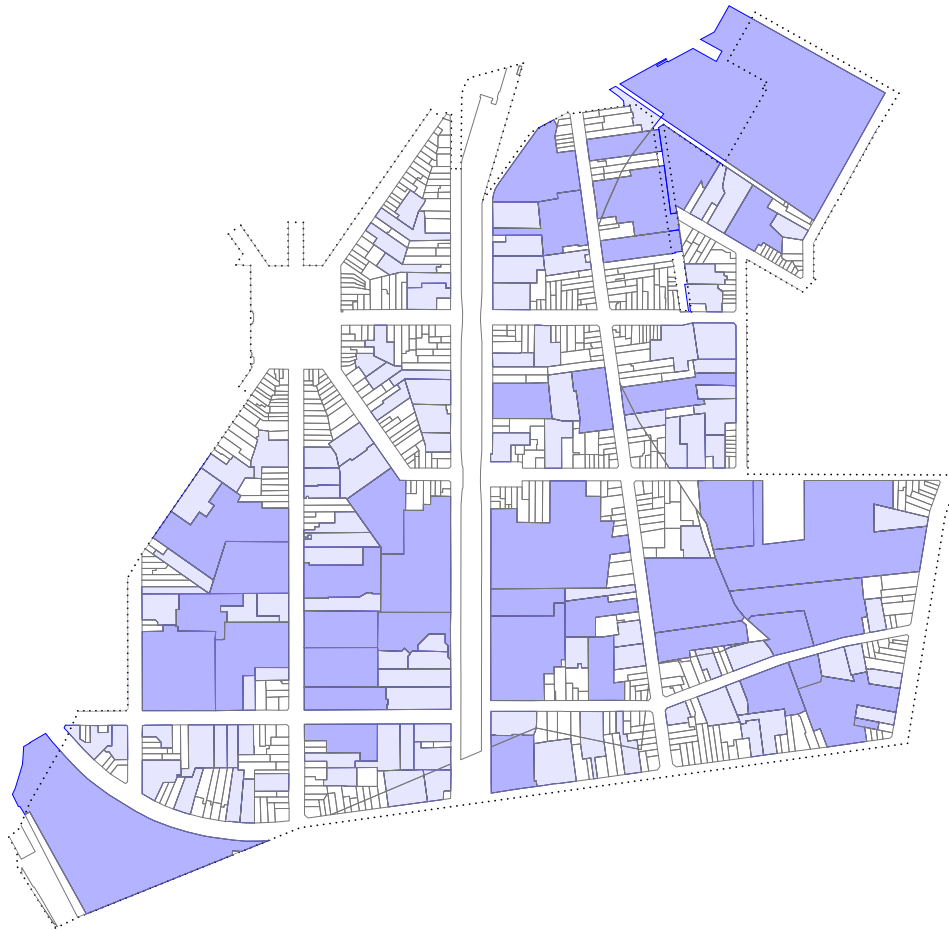
Een tweede stramien betreft de percelen met een dubbele oriëntatie, die zich uitstrekken tussen de straat en de loop van de Zenne. Het historisch industrieel gebruik van die loten is soms verbonden met een residentiële functie.

Een derde, recenter stramien is gericht op het kanaal en is breder. Dit duidt op een uitsluitend industrieel gebruik op middelgrote en grote schaal. Met de herontwikkelingsoperaties van de ondernemingen langs het kanaal komt het economische karakter van deze laatste onder druk te staan.

Een tweede leesrooster richt zich op het bouwprofiel. Zij laat een dichte bodembezetting zien - en dan meer in het bijzonder op de percelen van de 19e eeuw. Die geven een typologie weer van huizen aan de straatkant, waarvan velen gecombineerd zijn met een hangarvolume dat de volledige achterkant van het perceel inneemt.

- GROTE PERCELEN -

| | |
|--|------------------------------------|
| Percelen 500 m ² > 2.000 m ² | 25 % |
| Percelen > 2.000 m ² | 50 % |
| De grote percelen betreffen: | 75 % van de bebouwbare oppervlakte |



Op deze kaart zien we een concentratie van grote percelen, die het industriële karakter van de wijk weergeven.

25 % van het weefsel wordt ingenomen door percelen met een oppervlakte van 500 tot 2.000 m² - waardoor de ontwikkeling van een productie- of economische activiteit met een kleine omvang mogelijk is.

50 % van het grondgebied bestaat uit grote percelen met een oppervlakte van meer dan 2.000 m², waar een industrieel gebruik zeker tot de mogelijkheden behoort (als dat het geval is).

Het laatste kwart van de te bebouwen oppervlakte in de Heyvaertwijk is waarschijnlijk meer geschikt voor een woonfunctie, hoewel de vestiging van kleine winkels of kantoren van vrije beroepen op die locatie niet uitgesloten is.

Parallel met een lezing op het niveau van de percelen brengt een analyse van de huizenblokken een vergelijkbaar

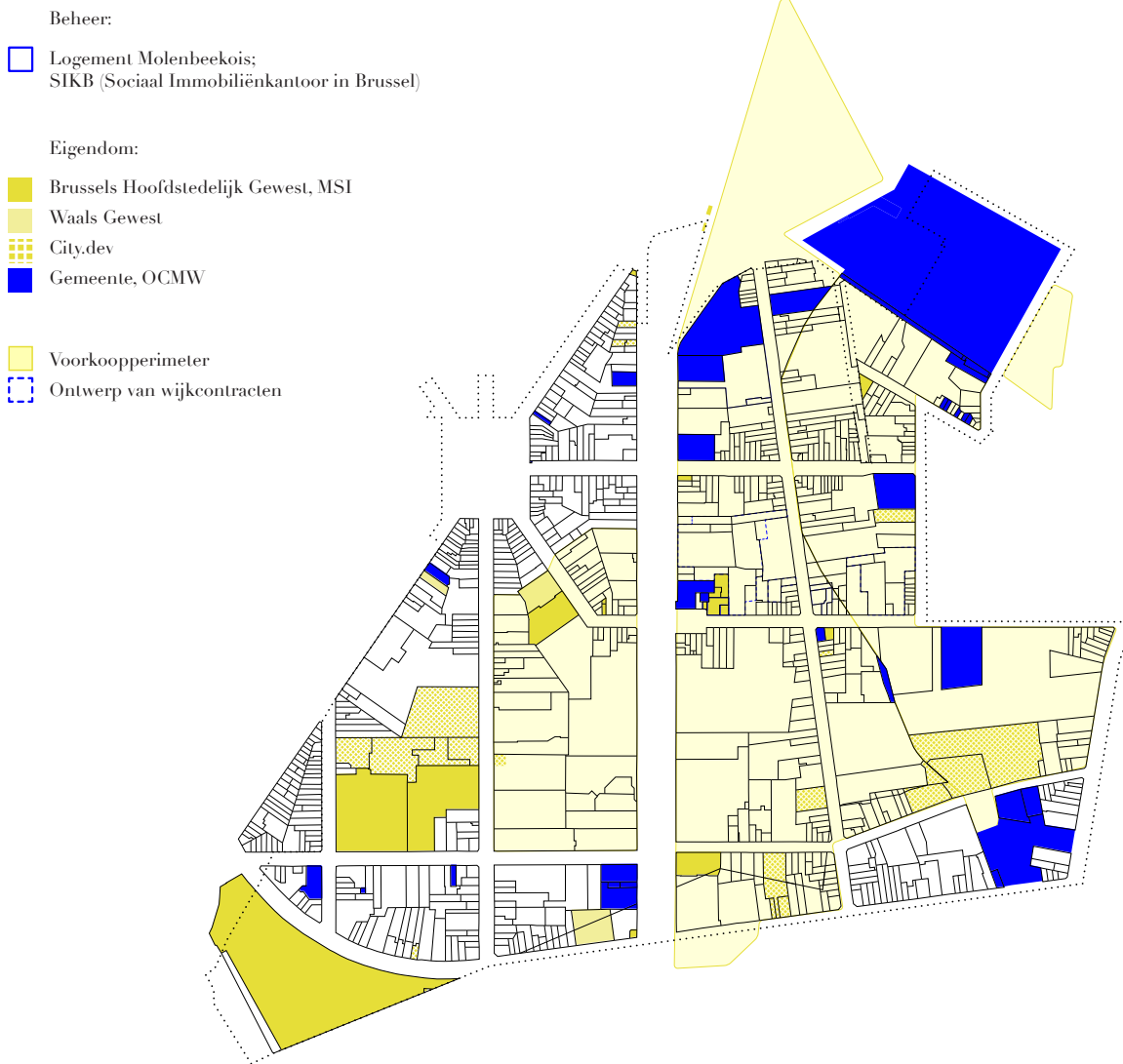
fenomeen aan het licht: de wijk wordt voor een deel door grote blokken ingenomen. Deze bevinden zich voornamelijk in het westen van de perimeter.

Door die specifieke eigenschap is in de Heyvaertwijk naast de stedelijke ruimte plaats voor een reeks aanvullende logistieke en productieve activiteiten.

Het RPA heeft daardoor een dubbel belang. Enerzijds is het plan bedoeld om de overgang van de wijk naar een kwalitatief hoogstaande leefomgeving te omkaderen, wat de ontwikkeling impliceert van een pertinente dichtheid van bewoonbare oppervlakten. Anderzijds waakt het plan erover om voldoende ruimte over te laten voor grote percelen die kunnen inspelen op de ruimtebehoeften van productie- of logistieke ondernemingen.

Bronnen: /

- OPENBARE EIGENDOMMEN EN GROND DIE BESCHIKBAAR ZIJN -



Ongeveer twee derden van de perimeter waarop het RPA Heyvaert betrekking heeft, liggen in een voorkoopzone. Dankzij deze maatregel kan de overheid indien gewenst interventies uitvoeren op het vlak van de begeleiding en de realisatie van de overgang van de wijk. De percelen die voor voorkoop in aanmerking komen, liggen voornamelijk binnen een invloedstraal van de economische as van de Heyvaertstraat - een onmisbare verkeersader voor de handelaars van tweedehandsvoertuigen. De percelen bestrijken ook bijna het volledige tracé van de Zenne ter hoogte van de perimeter van het RPA.

Bovendien is het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (via verschillende instellingen zoals de MSI) eigenaar van een reeks percelen die al dan niet worden gebruikt binnen en buiten

de voorkoopperimeter. Het autonoom overheidsbedrijf city.dev is ook verantwoordelijk voor de ontwikkeling van meerdere omvangrijke sites in de wijk, waaronder het Kompas-project op het tracé van de Zenne.

Ook de gemeenten Molenbeek, Anderlecht en Brussel zijn eigenaar van een aantal terreinen. Daarnaast is het beheer van bepaalde woongooderen toevertrouwd aan openbare vastgoedmaatschappijen zoals de Molenbeekoise of het SIKB, waardoor de portfolio van de openbare goederen nog groter wordt. Ten slotte zijn de gemeenten via de opstelling van de wijkcontracten Kleine Zenne en Kompas ook initiatiefnemers voor belangrijke projecten voor de wijk, met onder meer de herontwikkeling van de Libelcohal en de voormalige drukkerij Desmedt.

Bronnen: BISA, BruGIS, DWC Kleine Zenne, ptarchitecten, 2014

02.

Zoals we eerder al hebben gezien, is de Heyvaertwijk altijd een gebied van economische activiteiten geweest. In het verleden werd deze ruimte in de buitenwijken van Brussel ingenomen door looierijen en daarna - met de opening van twee slachthuizen aan beide zijden van de Heyvaertstraat - ook door slagerijen. Recenter (rond de jaren 1970) zijn garagehouders gespecialiseerd in export van tweedehandsvoertuigen naar Afrika, de industriële hangars gaan innemen die intussen leeg waren komen te staan.

De kaart van het huidige economische weefsel getuigt van de dichtheid van de activiteiten die op de meeste benedenverdiepingen en binnengebieden van de huizenblokken worden uitgeoefend. Vooral de handel van tweedehandsvoertuigen is er sterk vertegenwoordigd - hoewel deze in de toekomst naar de nieuwe RORO-terminal meer in het noorden van de stad zal verhuizen. Alleen al deze sector neemt een derde van de grondoppervlakte in de perimeter van het RPA in. De rest van het stedelijke stramien wordt min of meer gelijk verdeeld door industrieën, groothandelaars, logistieke centra en winkels.

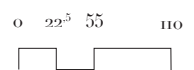
Na het verwachte vertrek van de auto-exporteurs/-importeurs zal ongeveer 100.000 m² oppervlakte vrijkomen, waarvan nog niet zeker is wat de nieuwe bestemming zal zijn. Hoewel men in dat verband kan denken aan een transitie naar een woonwijk, is het behoud van economische en industriële activiteiten een uitdaging die de overheid intussen al op zich heeft genomen, overtuigd als ze is van de voordelen van de nabijheid van een productief weefsel en de stad.

Bronnen: Brussels Productive Metropolis, AWB, 2016/DWC Kleine Zenne, ptarchitecten, 2014

Economisch gebruik
op de benedenverdieping

-  Industrie (metaal en productie)
-  Industrie (voeding en dranken)
-  Drukkerij
-  Industrie (overige)
-  Verkoop en herstelling van voertuigen
= 122.000 m² percelen
= +/- 1/3 van de perimeter
van het RPA
-  Logistiek
-  Bouw
-  Transport en opslag
-  Groothandelaar (voeding)
-  Groothandelaar (overige)
-  Dienstverlening (professioneel)
-  Dienstverlening (overige)
-  Handel (bouw)
-  Handel (voeding)
-  Hotel
-  Restaurants, cafés
-  Onbekend
-  Leeg

- ECONOMISCHE ACTIVITEITEN -



- ECONOMISCHE ACTIVITEITEN/VERDIEPINGEN -

Bijschrift: zie vorige pagina

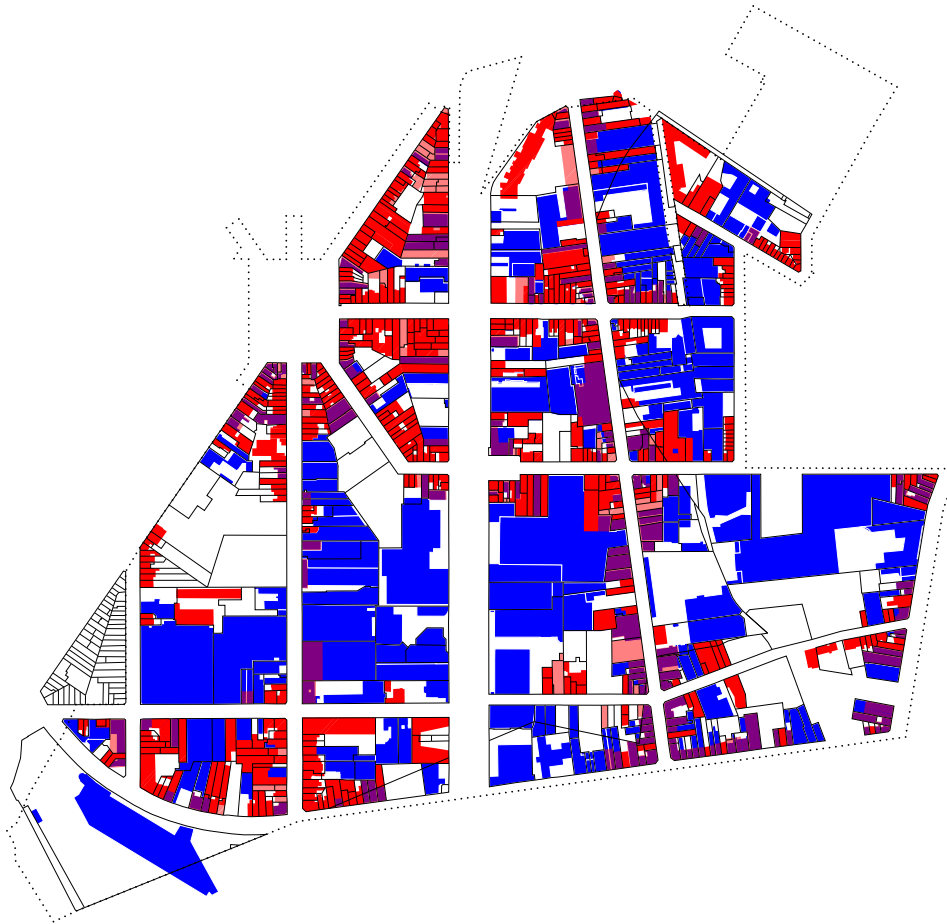


Op de verdiepingen zijn de economische activiteiten minder dicht geconcentreerd. Deze ruimten worden vooral als kantoren gebruikt. Op de kaart wordt de bescheiden hoogte van het bouwprofiel met industrieel karakter in de wijk weergegeven, dat vooral de binnengebieden van de huizenblokken en de terreinen langs het kanaal inneemt.

Bronnen: BISA/BruGIS/DWC Kleine Zenne, ptarchitecten, 2014

- PRODUCTIEF VS. RESIDENTIEEL -

- Economische activiteit
- Woning (verdieping) + econ. act. (benedenverdieping)
- Woning



De Heyvaertwijk is niet zo dicht bebouwd als de rest van Brussel. Dat is vrij opvallend wanneer men de dichtheidscijfers met de rechtstreeks aangrenzende wijken vergelijkt. Dit is toe te schrijven aan het feit dat de woonfunctie moeilijk verenigbaar is met de economische activiteiten die er vroeger plaatsvonden.

De woningen zijn ingericht in huizen met 2 tot 4 verdiepingen langs de straatkant. Die huizen liggen vooral rond de Hertogin van Brabantplaats en de straten die erop uitkomen, maar ook op de hoeken van de huizenblokken, waardoor de kern en het centrum vrij zijn voor economische activiteiten.

Algemeen genomen stellen we een verschil vast in de bestemming van de percelen die meer naar het residentiële neigen in het oosten, dichtbij het stadscentrum en het centrum van Molenbeek. In het westen, langs het kanaal en de Ropsy Chaudronstraat recht tegenover de slachthuizen en in de grote huizenblokken zijn de oppervlakken bedoeld voor bewoning zeldzamer en liggen ze verder uit elkaar.

Bronnen: Brussels Productive Metropolis, AWB, 2016/BruGIS/DWC Kleine Zenne, ptarchitecten, 2014

o3.

Het werk op het terrein en de verschillende opmetingen die ter plaatse werden uitgevoerd, laten een concentratie van hoogwaardige bouwprofielen op de hoeken van de huizenblokken zien. Merk op dat die gebouwen als interessant worden bestempeld door de opstelling naast elkaar van gevels met een relatief belang en in dezelfde stijl.

De armoede van het industriële erfgoed daarentegen lijkt vrij veralgemeend. De sterke verwaarlozing is waarschijnlijk toe te schrijven aan de talrijke bestemmingswijzigingen in het verleden en in het bijzonder de installatie van een opslagruimte voor voertuigen in gebouwen en percelen die daar aanvankelijk niet op waren voorzien.






Dit betekent dat de opstellers van het RPA op dit vlak een belangrijke taak hebben: zij moeten ervoor zorgen dat de interessante elementen van het industriële erfgoed van gisteren, vandaag en morgen behouden blijven en de aandacht krijgen die ze verdienen of dat ze worden hergebruikt.

Daarbij moeten bijvoorbeeld de grote industriële structuren bewaard blijven, zodat het behoud van grote productieve activiteiten in de wijk kan worden aangemoedigd. Het is niet de bedoeling om het industriële erfgoed systematisch tot woningen om te bouwen.






Het RPA kan daaruit ook kwalitatieve oplossingen halen voor de toekomstige constructies, en dan meer bepaald langs het kanaal, zonder te bezwijken onder de druk van de dichtheid en de hoogte die door de activiteiten van de promotoren worden opgelegd. Kortom, het komt er in die omstandigheden op aan om te streven naar een combinatie van woningen en productieactiviteiten.

Bronnen: Sint-Lucas Archief, 1993/Industriële inventaris, AAM/(WC Ecluse-Saint-Lazare, Urban Platform & Artgineering)/DWC Kleine Zenne, ptarchitecten, 2014/bruGIS

INDUSTRIE

-  Zonder bijzondere waarde
-  Gemiddelde waarde
-  Interessante waarde
-  Opvallende waarde
-  Interessant artefact

WERKPLAATSEN - UITRUSTINGEN

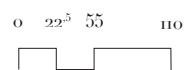
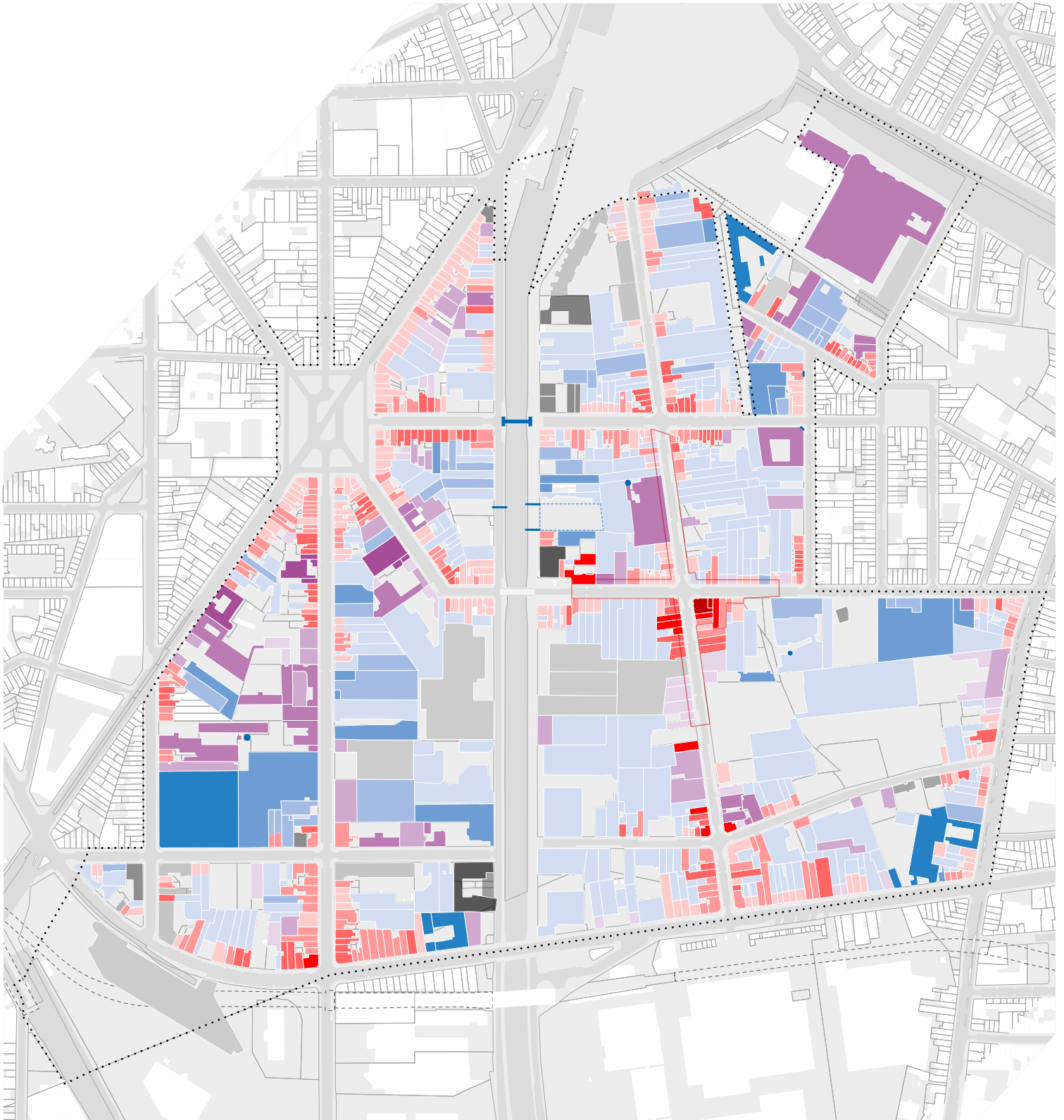
-  Zonder bijzondere waarde
-  Gemiddelde waarde
-  Interessante waarde
-  Opvallende waarde
-  Beschermd gebouw

WONINGEN

-  Zonder bijzondere waarde
-  Gemiddelde waarde
-  Interessante waarde
-  Opvallende waarde
-  Beschermd gebouw

-  Nieuwbouw
-  Interessante nieuwbouw
-  Beschermd gebied

- KWALITEIT VAN HET BOUWPROFIEL -



- BELANG BOUWPROFIEL -

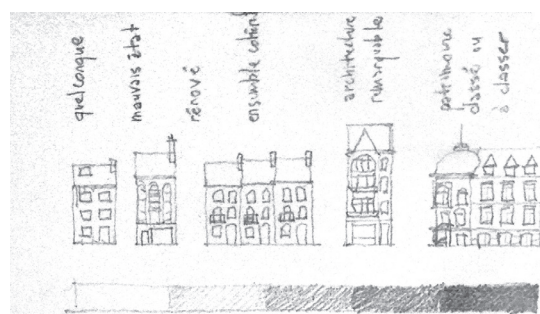
- Geen belang
- Bepaald belang
- Zeker belang
- Opvallend belang



Op deze kaart stellen we een vereenvoudigd bijschrift van de vorige kaart ('kwaliteit van het bouwprofiel') voor, waarop het belang van de bestaande constructies duidelijk wordt weergegeven zonder dat daarbij naar hun typologie wordt verwezen.

Deze lezing bevestigt het postulaat van de hoeken en onderstreept ook de algemene middelmatigheid van het patrimonium, dat de bekende armoede van de wijk weerspiegelt. De armoede van het weefsel is een potentieel voor de toekomst van de wijk: ze opent de horizon voor nieuwe en innoverende typologieën, die een positieve mix en kwaliteit kunnen introduceren. Het is ook een risico waarmee men rekening moet houden - dat van een 'tabula rasa', een ontwikkeling zonder karakter en zonder geschiedenis, een wit blad dat zou kunnen leiden tot een monotonie die misschien wel rendabel is, maar vanuit stedelijk standpunt weinig wenselijk is.

Enkele constructies vallen op en verdienen dan ook om te worden beschermd en extra onder de aandacht te worden gebracht, zoals het depot van de MIVB of de Curohall.



Bronnen: BISA/BruGIS/DWC Kleine Zenne, ptarchitecten, 2014

- TOESTAND VAN HET BOUWPROFIEL -

- Goede staat
- Gemiddelde staat
- Verwaarloosde staat
- Zeer verwaarloosde staat



Op deze kaart wordt de aandacht gevestigd op de bewaartoestand van het bouwprofiel zonder rekening te houden met zijn waarde. Het 'patchwork' is hier contrastrijker. Dit illustreert het heterogene karakter van het erfgoed, dat op verschillende momenten in de geschiedenis werd verwaarloosd, gesloopt en daarna opnieuw opgebouwd/een nieuwe bestemming kreeg.

Het is een wijk die algemeen gesteld een grondige herstructurering van zijn bouwprofiel nodig heeft

Parallel daarmee opent de aanwezigheid van 'tussentijdse' constructies in afwachting van een nieuwe bestemming de deur naar nieuwe vormen van wonen/tijdelijk gebruik, die op een zekere manier het typische gastvrije karakter van de Heyvaertwijk weerspiegelen.

Bronnen: BISA/BruGIS/DWC Kleine Zenne, ptarchitecten, 2014

04.

De topografie en het valleiprofiel dat verwijst naar de ondergrondse doorgang van de Zenne. Het reliëf is opvallender op de linkeroever en biedt een duidelijk overzicht over het kanaal en de rechteroever.

De wijk neemt heel wat grond in beslag, met huizenblokken die bijna volledig bebouwd zijn. Naast de wegen en het kanaal zijn weinig open ruimten.

Merk op dat er ook weinig beplante ruimten en aanplantingen in volle grond zijn.

Hier en daar vinden we braakliggende terreinen, die vaak residuele ruimten vormen. Er zijn ook bijna geen private tuinen.






Dezelfde opmerking geldt voor hoge planten. Er zijn weinig opvallende kwalitatieve bomen.

Het enige park is het Liverpoolplein dat op de piekmomenten zeer druk wordt bezocht. Het plein wordt gekenmerkt door drie hoge muren, die de ruimte volledig insluiten.



De Zenne is gekanaliseerd, ondergronds en onzichtbaar. Sommige oude sporen van waterlopen verdwijnen onder en tussen de private percelen en constructies die her en der werden opgetrokken.

Ook daaruit kunnen we lessen trekken voor het toekomstige RPA. Zo lijkt het opportuun om het hier beschouwde grondgebied te verluchten, te openen en doordringbar te maken. Volwaardige openbare groene ruimten voorzien en inspringende zones langs het kanaal of het park langs de Zenne extra aandacht geven. Ten slotte zou een laatste werkpiste de ontwikkeling van tuinen op private percelen kunnen zijn.




VERGROENING

-  Openbare ruimte
-  Privaat perceel
-  Op dak of infrastructuur
-  Opvallende boom
-  Boom

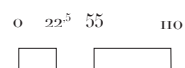
PROJECT

-  Openbare groene ruimte
-  Minerale openbare ruimte

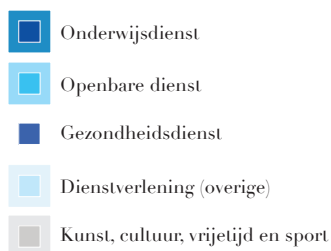
TOPO- EN HYDROGRAFIE

-  Waterloop
-  Voormalige waterloop
-  Hoogtelijnen

- GROENE/OPEN RUITEN -



- OPENBARE VOORZIENINGEN -



Het aanbod openbare voorzieningen is hier relatief beperkt - wat de lagere woondichtheid verklaart in vergelijking met de naburige wijken. Enkele lagere scholen en beroepsopleidingscentra liggen geconcentreerd aan de periferie van de wijk in de richting van het stadscentrum of de Hertoginnewijk. Binnen de perimeter is geen algemene middelbare school of ziekenhuis.

In de buurt van het kanaal kregen enkele gebouwen - meestal voormalige werkplaatsen - een nieuwe bestemming als cultuurruimte of feestzaal (ook voor huwelijksfeesten).

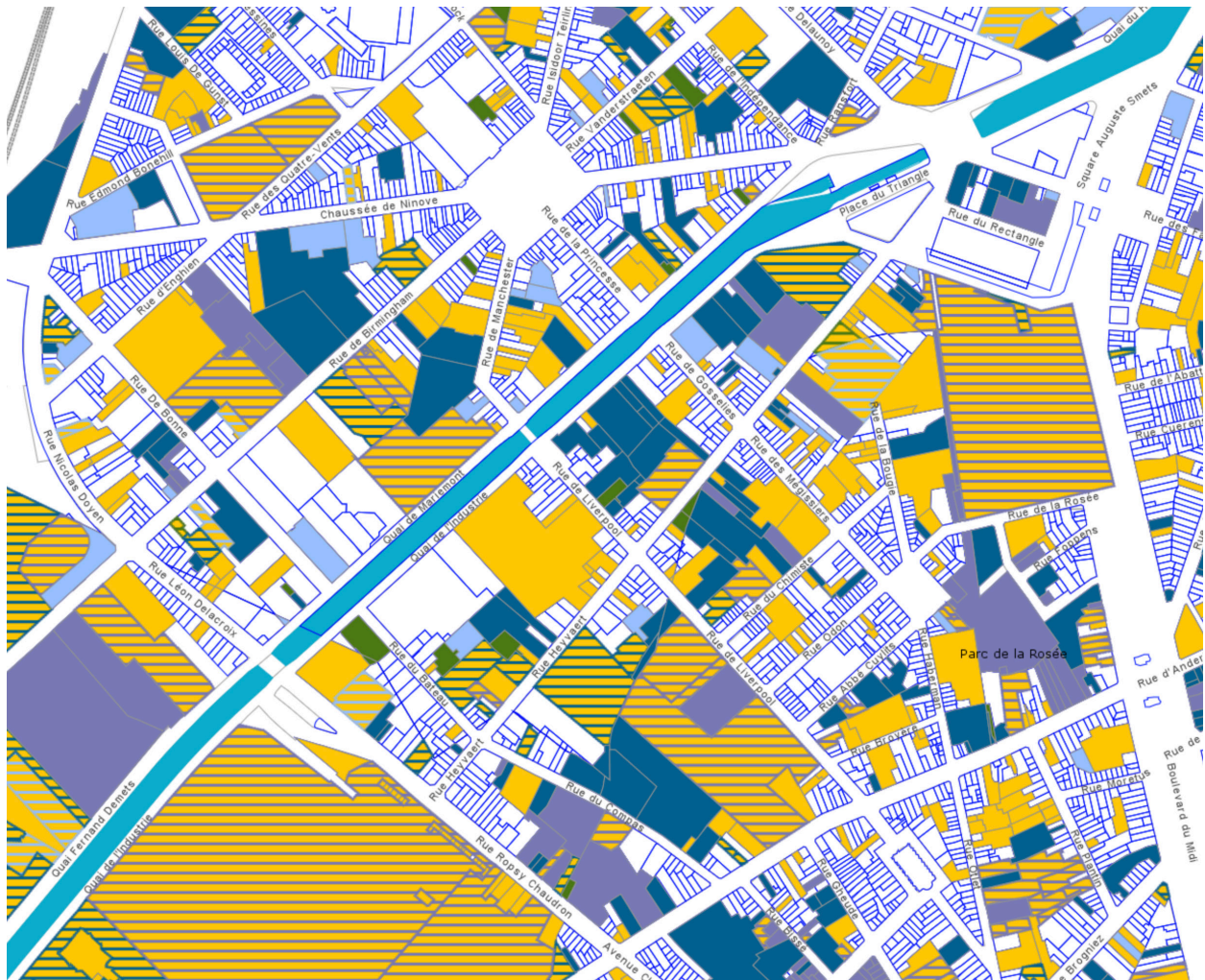
De OCMW's en de buurthuizen beschikken er over een antenne.

Het lage niveau van voorzieningen vormt een uitdaging voor het RPA: in de toekomst zal het aanbod voorzieningen en openbare diensten aan het dichtere woonweefsel moeten worden aangepast. Als men de ambitie om er een gemengde wijk te vestigen, wil waarmaken, zal men er de nodige voorzieningen moeten installeren die op de nieuwe behoeften kunnen inspelen (sport, vrijetijd, onderwijs, cultuur). Daarnaast blijft het behoud van een aanzienlijk aanbod op het vlak van dienstverlening voor de zwakste en armste bevolkingsgroepen en de nieuwkomers, noodzakelijk om de rol van de wijk als opvangplaats op schaal van de stad te bevestigen.

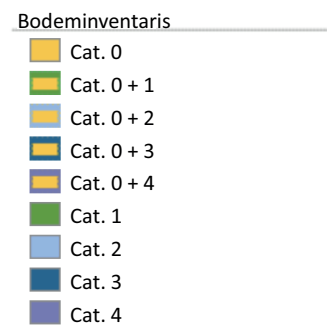
Bronnen: Brussels Productive Metropolis, AWB, 2016/Connaissance perspective brussels, 2016

1. Rusthuis/Le Birmingham
ovw Bel'Agir
2. Kinderdagverblijf - 36 pl. (+ 11 sociale
woningen)
3. École supérieure de Maréchalerie
4. Trouwfeestzaal
5. Gemeenteschool nr. 6 - 458 pl.
(+ 13 sociale woningen)
6. FWB/Service d'Aide à la Jeunesse
7. École Fondamentale/IMELDA-Instituut
Vrije Basisschool/IMELDA-Instituut
Middelbare school/Campus Saint-Jean
8. Evenementenzaal/Saada
9. Evenementenzaal/La Bodega
10. Onthaal voor kleine kinderen
11. Wijkantenne
12. Apotheek
13. Gemeentelijke dienst
14. Buurthuis van Sint-Jans-Molenbeek
15. OCMW van Sint-Jans-Molenbeek
16. Buurthuis
Sportzaal
17. Politiekantoor
18. Opleidingscentrum/Arts et Métiers
19. Huis van de Sociale Samenhang/Curohall
20. Liverpoolplein
21. Recreatiecentrum/Beeldenstorm
22. Apotheek
23. Recreatiecentrum/Charleroi Danse
24. Lagere school van Sint-Jans-Molenbeek
25. Opleidingscentrum van Anderlecht
26. Schoolondersteuningscentrum/La rosée

- BODEMVERONTREINIGING -



Bron: Leefmilieu Brussel (http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inventaire_sol.phtml)



Bodemverontreiniging vormt een grote uitdaging in deze wijk. Ten gevolge van de verschillende industriële toepassingen die elkaar in de loop der tijden zijn opgevolgd, is de toestand van de bodem intussen zorgwekkend geworden. In sommige gevallen vormt die zelfs een hindernis voor de ontwikkeling van gemengde projecten.

RPA HEYVAERT
-
III
MOGELIJKE TOEKOMSTSCENARIO'S

Om perspectieven voor de wijk te projecteren en een visualisatie van mogelijke toekomsten voor te stellen, hebben we schilderijen laten maken die verschillende plaatsen in het gebied voorstellen en die de trajecten vertalen die de deelnemers aan de verschillende workshops en bijeenkomsten hebben geschetst.

Die innoverende weergavetechniek geniet onze voorkeur ten opzichte van kaarten, die niet altijd even gemakkelijk worden geïnterpreteerd door de deelnemers, of ten opzichte van strakke of technische tekeningen, die te snel doen denken aan een project.

Onze methode van werken diende drie doelstellingen:

- meerdere leesniveaus van de thema's die prioritair bleken voor de toekomst van de wijk accentueren, concretiseren en voorstellen;
- een debat op gang brengen over de capaciteiten van de wijk en zijn actoren en de gevolgen van de voorgestelde evolutie te integreren en meer bepaald op de sterke en de zwakke punten, de opportuniteiten en de bedreigingen wijzen;
- verwondering, verbazing, tevredenheid en kritiek opwekken, met evenwel de vraag om op een constructieve manier kritiek te leveren: de mogelijke toekomstbeelden zijn niet bedoeld om het toekomstige project al goed of af te keuren, maar wel om de betrokkenen te wijzen op de uitdagingen en de vragen die moeten worden gesteld bij de inrichting en de toekomstige richting die men aan de wijk wil geven.

De (vijf) schilderijen werden tentoongesteld en aan de muur bevestigd, met de vraag aan de deelnemers om ze te bekijken en vervolgens te reageren met een post-it. Op basis van die reacties werd daarna een SWOT-matrix opgesteld. Voor elk schilderij werden de vragen aan de deelnemers als volgt geformuleerd:

Sterke punten: welke zijn de sterke punten van de wijk om te antwoorden op de thematiek die door het schilderij wordt opgeroepen?

Zwakke punten: welke zijn de zwakke punten van de wijk om te antwoorden op de thematiek die door het schilderij wordt opgeroepen?

Opportuniteiten: welke zijn de opportuniteiten die u ziet in de thematiek die door het schilderij wordt opgeroepen?

Bedreigingen: welke zijn de bedreigingen die u ziet in de thematiek die door het schilderij wordt opgeroepen?

Vanuit methodologisch standpunt bekeken heeft het meer zin om vragen te stellen over de sterke en de zwakke punten en de opportuniteiten en de bedreigingen op basis van oriëntaties die door de schilderijen worden gegeven dan van een blanco blad te vertrekken: een sterk punt of een opportuniteit draagt meer betekenis dan ten opzichte van een mogelijke toekomst. De vraagstelling kan voor de deelnemers ook de valstrik van 'vind ik leuk/niet leuk' vermijden, zodat ze zich op de uitdagingen kunnen concentreren.

Het tafereel geeft een zicht weer vanuit een werkplaats langs de Heyvaertstraat.

De deelnemers noemden de beschikbare arbeidskrachten een inherent sterk punt van de wijk, het verband tussen dat beeld van de wijk en zijn historische identiteit (Little Manchester), zijn nabijheid ten opzichte van het kanaal en het potentieel in termen van bebouwde en niet-bebouwde ruimten. Paradoxaal genoeg wordt het gebrek aan opleiding en kwalificaties ook als een zwak punt aangeduid. Behalve over de plaatselijke competenties stelden de deelnemers zich ook vragen over het realistische karakter van een kleinschalig economisch initiatief en de verenigbaarheid van een economische reconversie en een hoogwaardige leefomgeving.

De opportuniteiten sluiten op de geformuleerde sterke punten aan, waarmee het belang wordt onderstreept om een productieve wijk te behouden in een logica van herwonnen co-existentie met de woonfunctie. De meer stedelijke economie - om de woorden van een van de deelnemers te gebruiken - biedt ook een kans om laaggekwalificeerde jongeren, die moeilijk een baan vinden, op te leiden. Op het vlak van de bedreigingen stelt men zich vragen over de aard van de activiteiten die in de wijk moeten worden geïntroduceerd, in een context waar hinder veel minder wordt aanvaard dan in het verleden en in een context van een zeer competitieve geglobaliseerde economie. Ook worden er opnieuw twijfels geuit over het naast elkaar bestaan van verschillende functies en de aanwezigheid van competenties in de wijk. Op een van de post-its wordt ook verwezen naar de vastgoedspeculatie en de opkomst van grote wooncomplexen.

Tijdens het debat kwamen vooral de aansluiting tussen het economische model van de wijk en een evolutie naar een meer gemengd karakter aan bod. Net zoals tijdens de tweede werkvergadering werd eraan herinnerd dat het belangrijk is om de auto-exporteurs te overtuigen, zodat ze enthousiast meewerken aan de transformatie van de Heyvaertwijk.

Prospectieve uitdagingen¹

Op basis van dat werk kunnen we drie prospectieve uitdagingen identificeren, die nauw verbonden zijn met schilderij 1:

- Hoe kunnen we de wijk in een economisch transitieproces opnemen waarin nieuwe bewoners ook het gemengde karakter van de wijk kunnen versterken?
- Hoe kunnen we een aantrekkelijk opleidingsaanbod versterken en ontplooien dat op de behoeften van de wijk en zijn actoren inspeelt?
- Welke economische hoofdfuncties en bijkomende functies moeten we in de wijk bevorderen om de beschikbare competenties en ruimten te valoriseren en gelijktijdig de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren?

¹ De prospectieve uitdagingen worden hier op een algemene manier geformuleerd. De inrichting van de wijk in het algemeen en het RPA in het bijzonder bieden niet alle antwoorden op de vragen, maar de visie zal wel de doelstellingen moeten bevatten die bedoeld zijn om op alle belangen in te spelen.

- THE MAKERS DISTRICT -
- EEN ECONOMIE DIE DE PLAATSELIJKE COMPETENTIES VALORISEERT -



Het schilderij geeft een tafereel weer binnen een huizenblok, langs de doorgang van het Zennepark op een breed perceel dat opnieuw wordt ontwikkeld.

De krachten die het beeld ondersteunen, tonen de belangrijke ruimte die moet worden veranderd en gek genoeg ook de verontreiniging, in een optiek van gebruik van de natuurlijke ruimten om de bodem te saneren door landschappelijke rustpunten in de wijk te voorzien. De aanwezigheid van een aantal grote binnengebieden van huizenblokken wordt ook als een troef voorgesteld. Ten slotte lijkt dit in te spelen op een belangrijke verwachting van de bewoners. Op het vlak van de zwakke punten botst dit op sterke economische overwegingen (speculatie, kosten van de grond en rendabiliteit zijn woorden die vaak terugkeren), een zeer grote bebouwingsdichtheid en eisen met betrekking tot de tijd om de bodems te behandelen, die daarom sneller zullen worden gebetonneerd dan gesaneerd. De bedreigingen impliceren ook de vraag van de mate waarin de bewoners van de wijk zich dit soort ruimten toe-eigenen (beheer, verantwoordelijkheidszin, netheid) en vragen over de behoeften aan woonoplossingen die prioritair zouden kunnen zijn. Bij de opportuniteiten daarentegen wordt verwezen naar het potentieel van een breuk met het voorgestelde imago van de wijk, waar in de toekomst open ruimten zouden verschijnen, met groenere binnengebieden van huizenblokken, voldoende tijd voor transitie en een andere vorm van herstructurering van de percelen na het vertrek van activiteiten die nu nog veel ruimte innemen.

Tijdens het debat werden zowel technische vragen gesteld over de haalbaarheid van het scenario als wensen geformuleerd om de utopie waar te maken. De deelnemers stonden positief tegenover het idee om rustruimten aan te leggen, om de bebouwing minder te verdichten en om de kwaliteit van de wijk te verhogen om zo op een duurzame manier nieuwe bewoners aan te trekken. Verrassender is het feit dat dit enigszins provocerende beeld geen radicale reacties oproep, maar de deelnemers er wel toe bracht om bepaalde wensen te formuleren.

Prospectieve uitdagingen¹

Op basis van dat werk kunnen we twee prospectieve uitdagingen identificeren, die nauw verbonden zijn met schilderij 2:

- Welk evenwicht moeten we zoeken tussen de rendabiliteit van de grond en het algemene belang in de toekomstige investeringen van de overheid en de private sector in groene en openbare ruimten?
- Hoe kunnen we bij belangrijke investeringen in hoogstaande openbare ruimten die wenselijk lijken, ervoor zorgen dat de bewoners zich de nieuwe situatie toe-eigenen en dat de investering duurzaam is?

¹ De prospectieve uitdagingen worden hier op een algemene manier geformuleerd. De inrichting van de wijk in het algemeen en het RPA in het bijzonder bieden niet alle antwoorden op de vragen, maar de visie zal wel de doelstellingen moeten bevatten die bedoeld zijn om op alle belangen in te spelen.

- THE MARSHLAND PARK -
- DE REGENERERENDE NATUUR TEN DIENSTE VAN DE STAD -



Dit schilderij geeft een tafereel weer in een werkplaats in het binnengebied van een huizenblok op de kruising van het Park van de Kleine Zenne en een nieuw steegje.

Uit de reacties van de deelnemers blijken zowel de sterke punten als de zwakke punten. Centrale ligging, dichtheid, nabijheid van het stadscentrum, flexibiliteit van de wijk en zijn bewoners ten opzichte van verschillende mogelijke mobiliteitstypes (waaronder het openbaar vervoer) worden daarbij tegenover problemen op het vlak van bereikbaarheid, druk van het autoverkeer en zelfs afhankelijkheid daarvan geplaatst. Dit laatste zou een vorm van eigen cultuur van de wijk zijn en daardoor weinig in overeenstemming met een "yupvisie die niet noodzakelijkerwijs overeenstemt met de huidige bevolking" anderzijds ...

De opportuniteiten die in dit schilderij worden opgeroepen, wijzen in de richting van de ontwikkeling van een nieuwe economie, de noodzaak om van levenswijze te veranderen en de mogelijkheid om een modelwijk in te richten op het vlak van innoverende duurzame mobiliteit die werkgelegenheid creëert. De bedreigingen verwijzen dan weer naar de weerstand van de autogebruiker om te veranderen, maar vooral - wat fundamenteeler is - het behoud van de mobiliteit over de weg (auto's en vrachtwagens) voor de economische activiteit, die in zekere zin deel uitmaakt van het DNA van de wijk. Er zullen ook in de toekomst nog leveringen moeten kunnen worden uitgevoerd. Een van de post-its ten slotte onderstreept dat het schilderij een trend weergeeft in de richting van een exclusiever karakter van de wijk, waardoor armere bevolkingsgroepen weinig andere keuze zullen hebben dan te verhuizen.

Tijdens het debat werd de autocultuur als sociaal statussymbool ondersteund: "het imago van de auto geeft de wijk vorm!". Op de vraag of de wijk al dan niet vlot bereikbaar was, werd vooral verwezen naar de verbinding met het (nochtans dichtbij gelegen) stadscentrum. Tijdens de workshop wezen twee deelnemers op het 'ongrijpbare' karakter van de wijk als toegangsweg voor vrachtwagens. Een punt dat zeker zal moeten worden gecontroleerd. Op basis van de subjectievere gedachtewisselingen over het gebruik van alternatieve mobiliteitswijzen door de bewoners van de wijk - en dan vooral van de West-Afrikanen - kon geen duidelijk zicht worden geschetst van de zogenaamde mogelijke contaminatie van de wijk door alternatieve transportwijzen. Wat ons betreft, blijft die vraag open.

Prospectieve uitdagingen¹

Op basis van dat werk kunnen we één prospectieve uitdaging identificeren, die nauw verbonden zijn met schilderij 3:

- Hoe kunnen we door een meer geleide inrichting van de wijk een hiërarchie van de wegen/netten ondersteunen die de ontwikkeling mogelijk maakt van actieve mobiliteitsoplossingen en dan meer bepaald het stadscentrum en de nabijgelegen polen?

¹ De prospectieve uitdagingen worden hier op een algemene manier geformuleerd. De inrichting van de wijk in het algemeen en het RPA in het bijzonder bieden niet alle antwoorden op de vragen, maar de visie zal wel de doelstellingen moeten bevatten die bedoeld zijn om op alle belangen in te spelen.

- THE POST-CAR DISTRICT -
- PLAATS VOOR MOBIELE MOBILITEITSOPLOSSINGEN -



Het schilderij geeft een tafereel weer gezien vanaf het Kanaal en in de richting van Anderlecht

De opmerkingen over de sterke punten onderstrepen de landschappelijke troef van het kanaal en zijn potentieel op het vlak van mobiliteit en logistiek. De opmerkingen over de zwakke punten zijn de negatieve kant van die perceptie, waarbij termen worden gebruikt zoals barrière, breuk, stadssnelweg, weinig kwalitatieve ruimte enz. Technische overwegingen (hoogte van de kaaien, smalle ruimte, aanwezigheid van sluisen, ontbreken van platform) objectiveren een vaststelling die eerder al werd gemaakt in verband met de moeilijke opwaardering van het logistieke potentieel van het kanaal. De opmerkingen over de bedreigingen wijzen niet alleen in de richting van een logistieke sector waarvan de evolutie moeilijk te rijmen valt met het potentieel van het kanaal, maar vooral in de richting van mogelijke conflicten tussen de residentiële optie en de logistieke optie: tijdens de debatten valt het begrip zeezicht. De opmerkingen over de opportuniteiten ondersteunen dat kwalitatieve potentieel van het kanaal voor de wijk, maar wijzen ook op de veiligheidsaspecten met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte: verlichting, ontwikkeling van bruggen, openbare vervoersas, waterweg op menselijke maat, energiepotentieel. Het kanaal lijkt in alle mogelijke scenario's een rol te spelen.

Toch was het niet mogelijk om tijdens het debat die mogelijke scenario's uit te diepen. Het debat bood wel de kans om bepaalde technische beperkingen in verband met het kanaal te verduidelijken en gaf het optimisme weer in verband met de invoering van een lage-emissiezone in het BHG, aangezien de nieuwe mogelijkheden van het kanaal wellicht voor extra vrachtwagenverkeer in de wijk zouden zorgen. Een deel van de aanwezigen wees op het kwalitatieve potentieel van het kanaal om middenklassegezinnen naar de wijk te lokken.

Prospectieve uitdagingen¹

De debatten naar aanleiding van het schilderij 'City of flows' bracht een nieuwe uitdaging aan het licht:

- Hoe kunnen we een kwalitatieve stedenbouwkundige valorisatie van de as die door het kanaal wordt gevormd, verenigen met een behoud van zijn logistieke en transitfuncties?

¹ De prospectieve uitdagingen worden hier op een algemene manier geformuleerd. De inrichting van de wijk in het algemeen en het RPA in het bijzonder bieden niet alle antwoorden op de vragen, maar de visie zal wel de doelstellingen moeten bevatten die bedoeld zijn om op alle belangen in te spelen.

- CITY OF FLOWS -
- WAAR STOMEN EN INFRASTRUCTUREN DE STADSOMGEVING STRUCTUREREN -



Het schilderij geeft een zicht weer in een woning in de Manchesterstraat op een herontwikkelingsite.

De opmerkingen over de sterke punten van de wijk in verband met die thematiek betreffen eerder vermelde elementen: cultureel gemengd karakter, gastvriendelijkheid, centrale ligging, mogelijkheden op het vlak van infrastructuur. Tegenover die troeven staan enkele zwakke punten, zoals het gebrek aan sociale woningen, de stijgende grondprijzen en het verloop van de bewoners, wat een kwalitatieve toe-eigening van de wijk en het streven naar integratie op lange termijn bemoeilijkt. Er wordt ook gewezen op zwakke punten op het vlak van sociale armoede en veiligheid. Het schilderij roept talrijke associaties met bedreigingen op. Die bedreigingen kunnen worden opgesplitst in de trend van de wijk om exclusiever te worden en de verzwakking van de economische functie, die de onthaalvriendelijkheid van de wijk zouden verzwakken en de vooruitzichten van gettovorming en het ontstaan van een negatieve spiraal als niets wordt ondernomen om de kwaliteit van de wijk te verbeteren. De opportuniteiten die het beeld oproept, zijn minder talrijk en voegen weinig elementen toe aan het debat, behalve het idee dat er meerdere onthaalruimten zouden kunnen ontstaan in het kader van een logica van modulariteit en aanpassing aan de behoeften van de bevolkingsgroepen in de wijk, waardoor de onthaalfunctie iets meer zou kunnen worden verankerd.

Tijdens het debat klonk er stevige kritiek op de hypothese van een specialisatie van de wijk op het vlak van het onthaal. Daarbij werd - zonder radicaal te worden - gepleit voor een ontmoediging van de visie van een gettowijk, waar de informele economie een belangrijke rol speelt. Volgens meerdere deelnemers moet voorrang worden verleend aan een kwalitatieve benadering, waar sociale integratie op dezelfde manier als in andere gemeenten van Brussel wordt behandeld en waarbij wordt gezocht naar een mix van functies en bewoners en naar een culturele mix. Het is belangrijk om daar meer mogelijkheden te voorzien om een inkomen uit werk te halen. De visie van een "te sociale" wijk zorgde met andere woorden voor heel wat discussie. Er werd wel een voorkeur geformuleerd voor een "wijk die zich als een geheel en collectief in zijn verschillende functies moet versterken."

Prospectieve uitdagingen¹

Uit de debatten die werden gevoerd naar aanleiding van het laatste schilderij, komt een dubbele uitdaging naar voren, die nauw aansluit op de belangen die werden geformuleerd naar aanleiding van het eerste schilderij:

- Hoe kunnen we een transversale verbetering van de kwaliteit en van het levensniveau van de bewoners ten dienste van een meer diverse mix verbinden met de revitalisatie- en economische transitiedynamiek van de wijk?

- Hoe kunnen we het aanbod aan sociale woningen en buurtdiensten vergroten die de begeleiding van de nieuwe bewoners kunnen formaliseren?

¹ De prospectieve uitdagingen worden hier op een algemene manier geformuleerd. De inrichting van de wijk in het algemeen en het RPA in het bijzonder bieden niet alle antwoorden op de vragen, maar de visie zal wel de doelstellingen moeten bevatten die bedoeld zijn om op alle belangen in te spelen.

- THE ARRIVAL CITY -
- OPPORTUNITEITEN OP KORTE TERMIJN VOOR TIJDELIJKE SITUATIES -



RPA HEYVAERT

-

IV

NAAR DE UITWERKING VAN HET RPA HEYVAERT

De methodologie die we voorstellen voor de uitwerking van het RPA, is dus gebaseerd op de belangen en de vaststellingen die in dit verslag worden uiteengezet.

Na afloop van deze fase is het voor ons belangrijk om uit alle geïdentificeerde prospectieve elementen een visie te vormen over de evolutie van het onderzochte grondgebied.

Zoals in dit verslag wordt beschreven, hebben we tijdens de Prospectieve fase meerdere hulpmiddelen ingezet om het grondgebied zo ruim mogelijk te benaderen. Daarvoor werd onder meer gebruikgemaakt van bilaterale ontmoetingen, workshops en gemeenschappelijke brainstormingsessies, cartografieën van de wijk, illustraties die een scenario vormen van de voorstellen voor de ontwikkeling van de perimeter van het RPA enz.

Voor al die werken hebben we de voorkeur gegeven aan een grafische benadering, die ons in staat stelde om een meer communicatieve dimensie in het prospectieve onderzoek te integreren. We denken dat het op die manier gemakkelijker is om een beroep te doen op de knowhow van de bewoners en op basis daarvan gemeenschappelijk visies en belangen uit te werken met betrekking tot de toekomstige verandering van de wijk. Deze logica om samen scenario's op te stellen, wordt gemakkelijk gemaakt en is gebaseerd op documenten die voor iedereen begrijpelijk zijn. Die dynamiek, die debatten en discussies op gang brengt, levert een reeks punten op die de contouren van de mogelijke toekomstscenario's voor de wijk schetsen.

Ons werk bestaat er nu in om de overwegingen daaruit te distilleren en ze op een meer redactionele manier te formaliseren. Het is wel degelijk op basis van de combinatie van die twee dimensies (grafisch en redactioneel) dat we een hulpmiddel kunnen vormen om het grondgebied in te richten dat niet alleen didactisch, maar ook samenvattend en duidelijk is en dat aan de voorschriften van het BWRO beantwoordt.

Die uitwerkingsfase zal op een iteratieve manier moeten worden gerealiseerd met de RIE, om de milieueffecten van de voorstellen te evalueren en om indien nodig aanpassingen te bekijken. Voor het vlotte verloop en het uiteindelijke welslagen van de derde fase is het ook belangrijk om de voorschriften uit het bestek van de opdracht na te leven.

De derde fase omvat een hele reeks materiële elementen:

- Een stel kaarten die een samenvatting geven van de bestaande situatie, waarvan het grootste deel al in dit document wordt beschreven.
- Een strategisch luik dat gebaseerd is op prospectieve elementen die tijdens fase II werden geïdentificeerd. Er zal een samenvattend en redactioneel werk moeten worden uitgevoerd om dit vorm te geven. We zullen hier alle nuttige stukken bezorgen (presentatienota, kaarten, schema's die de strategische visie samenvatten, begeleidende teksten enz.)
- Een reglementair luik dat alle grafische en literaire voorschriften omvat die in het bestek worden gevraagd om de opdrachtgever in staat te stellen om een ontwerp tot Besluit op te stellen dat het RPA Heyvaert invoert. Dit reglementaire luik zal worden uitgevoerd in het verlengde van het strategische luik, zodat in opeenvolgende stappen kan worden gewerkt zodat een coherente en gedeelde visie kan worden ontwikkeld.

Het projectteam stelt voor om - naast het RPA zelf - een reeks aanbevelingen in verband met de uitvoering van het document in te dienen. Op die manier kan de omzetting van het plan in de realiteit worden verzekerd.

Equipe de projet / Projectteam:



plusofficearchitects

Tijdelijke handelsvennootschap
CityTools - plusoffice architects
Hopstraat 47
1000 Brussel

Maître d'ouvrage / Opdrachtgever:



Perspective.brussels
Afdeling territoriale strategie
Naamsestraat 59
1000 Brussel