

DUURZAAM WIJKCONTRACT

Nieuwe leven in de Moderne Wijk blazen !



Diagnose

juli 2022

bouwheer



GEMEENTE
SINT-AGATHA-BERCHEM
Departement Strategie
en Ontwikkeling
33 Koning Albertlaan, 1082
Sint-Agatha-Berchem

studiebureaus



ERU - COOPÉRATIVE D'ÉTUDES
ET RECHERCHES URBAINES
Willem Tellstraat 57,
1060 Sint-Gillis
www.eru-urbanisme.be
info@eru-urbanisme.be
02 539 01 31



Catherine De Zuttere, projectleider
Nuno Pinto Da Cruz
Camille von Knechten
Imke Bellemans, stagiaire



AAC ARCHITECTURE
Lambert Crickxstraat 30,
1070 Anderlecht
www.aac.brussels
info@aac.brussels
02 346 30 19

Marc Vande Perre
Andrea Lusquinos



CSD INGÉNIEURS
Paepsemiaan 11a, 1070 Anderlecht
02 543 44 32

Stanislas Michotte
Anne-Sophie Vanhoudenhove
Emeline Soutif

5 Inleiding

1. Ligging en algemene situatie van de wijk

9 1.1 De perimeter binnen het Gewest
 9 1.2 Perimeter van het Duurzaam Wijkcontract
 11 1.3 Perimeter en aangrenzende entiteiten
 13 1.4 Strategische en regelgevende context
 16 Om te onthouden

2. Geschiedenis en erfgoed

18 2.1 Historische evolutie van de wijk
 23 2.2 Bouwkundig en natuurlijk erfgoed
 26 Om te onthouden

3. Stadsvernieuwingsoperaties

29 3.1 2020-22: ZSH en de lopende operaties
 30 3.2 Uitbreiding en renovatie van het sociale woningbestand
 32 3.3 Overige publieke investeringen
 36 3.4 Overige eerdere operaties
 38 Om te onthouden

4. Landgebruik

41 4.1 Dichtheid landgebruik
 44 4.2 Karakterisering van de huizenblokken
 48 4.3 Bestemmingen
 48 Om te onthouden

5. Gebouwen en woningen

51 5.1 Karakterisering van de gebouwen
 52 5.2 Woningaanbod
 57 5.3 Publieke en sociale huisvesting
 62 5.4 Vraag naar woningen
 63 5.5 Publieke eigendommen
 63 5.6 Mobiliseerbare gronden
 64 Om te onthouden

6. Publieke ruimtes

67 6.1 Algemene structuur van de publieke ruimtes
 69 6.2 Wegen en voetpaden
 70 6.3 Publieke pleinen
 73 6.4 Groenvoorzieningen
 75 6.5 Spel- en sportnetwerk in de publieke ruimte
 76 6.6 Verlichting
 76 Om te onthouden

7. Socio-economische voorzieningen

79 7.1 Handelszaken en diensten
 81 7.2 Ondernemingen
 81 7.3 Aanwezigheid instellingen en maatschappelijk welzijn
 81 7.4 Voorzieningen
 86 Om te onthouden

8. Bevolking

89 8.1 Structuur en indeling
 92 8.2 Bevolkingsdichtheid
 92 8.3 Huishoudens
 94 8.4 Evolutie
 96 8.5 Herkomst van de bewoners
 96 Om te onthouden

9. Werk

99 9.1 Kwalificaties en opleiding
 99 9.2 Inkomens
 100 9.3 Tewerkstellingsstructuur
 101 9.4 Werkloosheid
 102 9.5 Arbeidsbemiddelaars en lopende initiatieven
 104 Om te onthouden

10. Sociaal klimaat

106 10.1 Buurtbewoners
 109 10.2 Relaties en spanningen in de wijk
 110 10.3 Identiteit en banden in de wijk
 114 Om te onthouden

11. Mobiliteit

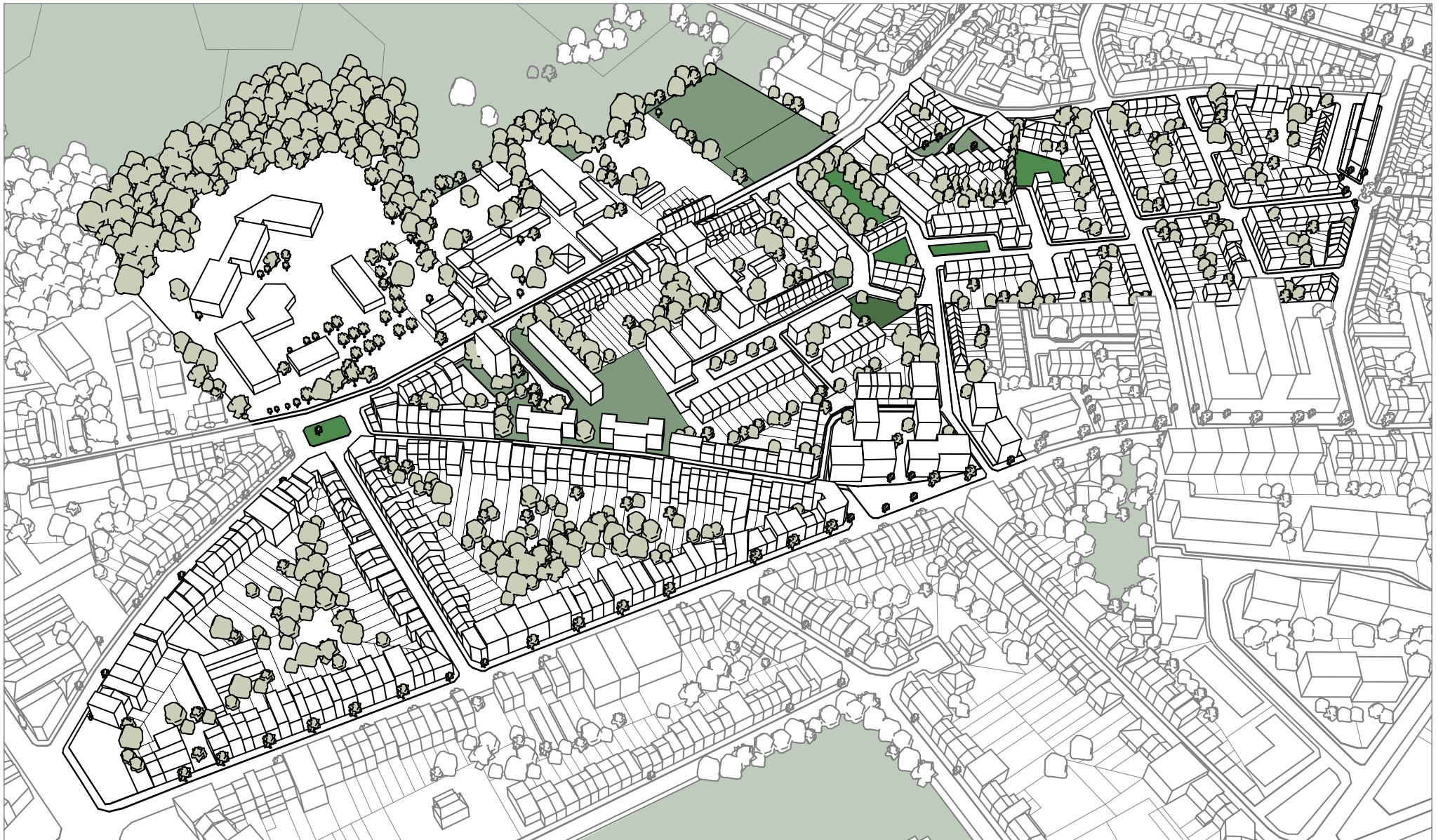
117 11.1 Algemene sfeer en aantrekkingspolen
 118 11.2 Voetgangers, fietsers en andere (twee)wielers
 121 11.3 Openbaar vervoer
 123 11.4 Auto's
 126 Om te onthouden

12. Milieu

128 12.1 Groen netwerk en biologische diversiteit
 129 12.2 Watercyclus
 130 12.3 Gesteldheid van de bodem en de ondergrond
 130 12.4 Luchtkwaliteit
 132 12.5 Hinder van geluid en trillingen
 132 12.6 Klimaatfactoren
 132 12.7 Energiebeheer
 133 12.8 Beheer van hulpbronnen en afval
 134 12.9 Overige milieu-initiatieven
 136 Om te onthouden

Bijlagen

138 lijst met letterwoorden
 139 lijst met ontmoetingen



Inleiding

Nieuw leven inblazen:

opnieuw tot leven wekken, weer leuk maken. Opnieuw enthousiast maken.

Synoniemen : weer elan geven, bezielen, vitaliseren.

Wat is een Duurzaam Wijkcontract?

Een Duurzaam Wijkcontract (DWC) is een in tijd en ruimte beperkt actieplan, gesloten tussen het Gewest, de gemeente en de bewoners van een Brusselse wijk. Het legt een programma vast, uit te voeren met een bepaald budget.

Begin 2010 zette de nieuwe ordonnantie van de Brusselse regering het omvangrijke programma wijkcontracten om in 'duurzame wijkcontracten'. Nieuw bij deze contracten is dat ze bijzondere aandacht besteden aan het aspect 'milieu' dat transversaal wordt en aan het duurzame karakter van de doorgevoerde operaties en acties.¹

Welke acties zijn mogelijk in het kader van een DWC?

Een DWC omvat de volgende actieluiken: vastgoedoperaties voor huisvesting, voorzieningen, buurtinfrastructuur, productieve, economische en commerciële ruimtes (meestal bouw of renovatie); operaties om openbare ruimten en stedelijke netwerkinfrastructuren te herwaarderen; acties voor maatschappelijke en economische herwaardering (socio-professionele inschakeling, sociale cohesie enz.); verbetering van

de milieukwaliteit. De verschillende zijn het resultaat van een globale benadering van de wijk.

Wat is de inhoud en de timing van een DWC?

Een DWC omvat drie fases :

→ Het programma (ongeveer een jaar). Om het programma te kunnen uitwerken, moet het studiebureau eerst de buurt grondig bestuderen en een transversale diagnose opstellen van de buurten en hun bewoners. Het is dat document dat je in handen hebt. Vervolgens moeten de uitdagingen en prioriteiten in kaart worden gebracht, die de basis van het programma vormen. Tijdens dit eerste jaar van het DWC worden een projectmanager en een begeleidingscommissie aangesteld ;

De participatieve aanpak omvat overlegbijeenkomsten met de bewoners van de wijk, met minimum 3 algemene vergaderingen, 4 bijeenkomsten van de wijkcommissie en een 'diagnose'-wandeling door de wijk, plus participatiedagen ;

Aan het eind van de uitwerkingsfase van het programma wordt het basisdossier voorgelegd aan voor openbaar onderzoek, ter goedkeuring door de gemeente en het Gewest.

- De operationele fase (ongeveer 50 maanden): tijdens deze fase worden de vastgoed-, ecologische, socio-economische en saneringsoperaties van de publieke ruimtes doorgevoerd.
- De afwerking (ongeveer 30 maanden): noodzakelijk om bepaalde werken te voltooien.

De studiebureaus

De stedenbouwkundigen van ERU, de architecten van AAC en de ingenieurs van CSD werden door de gemeente Sint-Agatha-Berchem aangesteld om het basisdossier uit te werken. ERU-

AAC-CSD is een hecht team door hun vele samenwerkingen. ERU staat in voor de coördinatie van de luiken programmering-participatie en de socio-economische delen van het milieueffectrapport (MER). Het streeft hier naar maximale transparantie met de deelnemers en naar de directe omzetting van hun wensen, behoeften in prioriteiten in het basisdossier en dit in alle fases van het proces. AAC verleent technische bijstand voor het bouwkundige aspect en bij het uitwerken van financieringsconstructies voor de projecten. CSD verleent bijstand bij de technische luiken van het MER (lawaai, water, lucht, mobiliteit enz.).

Waarom een DWC in de Moderne Wijk?

2020 was een scharnierjaar voor de gemeente Sint-Agatha-Berchem: dat jaar werd de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) uitgebreid tot haar grondgebied, wat het pad effende voor wijkcontracten en andere gewestelijke herwaarderingsmiddelen. De gemeente heeft die mogelijkheid perfect aangegrepen en een zeer compleet dossier samengesteld. Dat overtuigde door de relevantie van de vaststellingen, de motivatie die uit het dossier naar voren kwam (door beleidsinstanties en tal van gemeentediensten te betrekken) en de grote ambitie.

Methodologie en participatie

Ons werk is onvermijdelijk iteratief: deze diagnose staat voor een constante dialoog tussen alle beschikbare informatiebronnen (van interviews met bewoners tot enquêtes op het terrein en documentair onderzoek, over contacten met institutionele actoren en verenigingen enz.), maar ook tussen eerste indrukken, subjectieve bijdragen en hun objectivering aan de hand van gegevens van de gemeente en het Gewest.

Bij het opstellen van de diagnose hielden we de volgende fases van het programma en de toekomst van de wijk in het achterhoofd. We hopen dat het een gelijktijdige blik biedt op het verleden, het heden en de toekomst: hoewel de tuinvijk

¹ <https://quartiers.brussels/1/>

oorspronkelijk avant-gardistisch en egalitair was, ziet het huidige sociale klimaat er niet rooskleurig uit en verkeren de publieke ruimtes in slechte staat. Veel bewoners kijken door het proces dat we samen doormaken, al vooruit naar de toekomst. De noodzaak om onze manier van leven en wonen grondig te herzien, lijkt evident en overal weerklinkt ook het begrip veerkracht. Het zal erop neerkomen om de operationele middelen van een bredere transitiebeweging in alle DWC-projecten te laten doorschemeren.

Naast kwalitatieve data en getuigenissen over hoe mensen de wijk ervaren, willen we weten wat de bewoners concreet willen en wensen voor hun wijk: het aanboren van de aanwezige kennis en van de expertise van de bewoners is niet alleen essentieel voor onze diagnose, maar ook voor de uitwerking van het programma. We hebben meer dan honderd bewoners en gebruikers ontmoet tijdens heel uiteenlopende participatieve activiteiten (algemene vergaderingen, wijkcommissies, sfeerboekjes, rollenspelwandeling, vaststellingen op het terrein en spontane interviews). We hebben geprobeerd om zoveel mogelijk verschillende tools en participatieve activiteiten te gebruiken. We zijn ook zelf naar doelgroepen gestapt die doorgaans moeilijker te bereiken zijn, zoals jongeren.

Parallel hebben we verschillende veldonderzoeken uitgevoerd en tal van publieke instanties gesproken (gemeentelijke diensten, OCMW, gemeentelijke antennes van de politie of Actiris, gewestelijke administraties zoals Leefmilieu Brussel of perspective.brussels, maar ook Comensia, dat instaat voor de renovatie van de Moderne Wijk - een volledige lijst vind je op pagina 139) een ook plaatselijke verenigingen.

Tot slot hebben we beschikbare studies en statistieken geraadpleegd, zoals schatten aan informatie uit de Wijkmonitoring en de cartografische atlas van Leefmilieu Brussel.

Bijzonderheden en uitdagingen

De kubistische Moderne Wijk, die in 1922 ontstond op basis van plannen van een Victor Bourgeois, die toen amper 25 jaar oud was, vormt een uitzonderlijk stedenbouwkundig en archi-

tecturaal erfgoed en een tuinwijk met een coöperatieve in steek die van in het begin voorbeeldig en revolutionair was.

Jammer genoeg werden de collectieve voorzieningen die Bourgeois had bedacht, nooit gebouwd en ontbreken ze tot op de dag van vandaag. De wijk is er de laatste jaren op achteruit gegaan en kent vandaag heel wat sociale en economische problemen: werkloosheid, lage inkomens, eenoudergezinnen, sociale spanningen, onveiligheidsgevoelen enz. De sociale cohesie in de wijk lijkt momenteel wat zoek te zijn, terwijl de bewoners hunkeren naar een vredige sfeer en de verdwenen gezelligheid. De vele publieke ruimtes die vandaag onderbenut zijn, zijn plaatsen waar die sfeer van vroeger kan teruggevonden worden.

De Moderne Wijk wordt vandaag beheerd door de openbare vastgoedmaatschappij Comensia, die net is gestart met een tienjarig grootschalig en ambitieus renovatieproject. Dit is overigens een van de bijzonderheden van ons wijkcontract: dit vastgoedbestand in slechte staat dat parallel met ons DWC wordt gerenoveerd, beslaat een groot deel van de buurt. Dit heeft impact op heel wat onderzochte thema's en nodigt uit tot een hoogst noodzakelijke samenwerking met Comensia.

Een visie op de toekomst

De huidige context is verre van saai, veeleer uitdagend: de gezondheids crisis maakt duidelijk dat er nog meer blijvende crisissen spelen - klimaat, sociaal, ecologisch, economisch - die stuk voor stuk uitdagingen vormen en kansen bieden. Het DWC biedt ondanks zijn resoluut lokale focus, de mogelijkheid om in te spelen op ruimere kwesties waarvoor het programma oog moet hebben.

De wil om de Moderne Wijk nieuw leven in te blazen, vormt het uitgangspunt voor de gemeente. Nieuw leven inblazen staat in zijn basisbetekenis ook voor verbazen, in vervoering brengen en aangenaam bezighouden. We hopen dat dit Wijkcontract een stap is om de bewoners, gebruikers en bezoekers van de Moderne Wijk 'nog eens te in vervoering te brengen' en ze nieuw leven in te blazen, en honderdtal jaar na haar bouw.



1.

**Ligging en algemene
situatie van de wijk**

1.1 De perimeter binnen het Gewest

De Perimeter van het Duurzaam Wijkcontract (DWC¹) « 'De Moderne Wijk nieuw leven inblazen!' »² ligt in Sint-Agatha-Berchem, een gemeente die grenst aan het Vlaams Gewest en met dat Gewest het typische heuvelachtige reliëf van het Pajottenland gemeen heeft. De Molenbeek vormt de grens tussen beide gewesten. Aan Brusselse zijde wordt Sint-Agatha-Berchem omringd door de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek, Ganshoren en Koekelberg, die de noordwestcluster van het Gewest uitmaken.

1 Voor een betere leesbaarheid gebruiken we acroniemen. Achteraan dit rapport vind je een overzicht et hun betekenis.

2 De gemeente hanteert de volgende volledige benaming voor dit DWC: '100 jaar later blazen we de Moderne Wijk nieuw leven in!'

I. Situering DWC in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (bron: ERU-kaart gebaseerd op Urbis-gegevens)



De grotendeels residentiële gemeente ontwikkelde zich op een heuvelrug die de westkant van de Zennevallei domineert, variërend van 35 tot 75 meter. Het reliëf is bepaald door het nog zichtbare hydrografische netwerk: de Molenbeek en de Paruck. De gemeente heeft hoogwaardige groene ruimtes, onder andere een op de rand van de perimeter: het natuurreserveaat van de Zavelenberg. De anderen liggen iets verderop: het Wilderbos, het Kattedroekbos en het Hoogveld.

Binnen het gewest zijn de vijftien blokken die de perimeter vormen nauwelijks bekend, behalve bij de bewoners en bij liefhebbers van moderne architectuur. Het dichtste oriëntatiepunt in de hoofdstad is de Basiliek van Koekelberg, waarachter de perimeter ligt.

1.2 Perimeter van het Duurzaam Wijkcontract

De door de gemeente vastgelegde perimeter omvat: in het oosten de oorspronkelijke sociale woonwijk en de recentere uitbreidingen en het Ensemble Jean Christophe; in het westen de twee zijden van de Openveldstraat en een groot driehoekig bouwblok begrensd door de Hubert Heymansstraat.

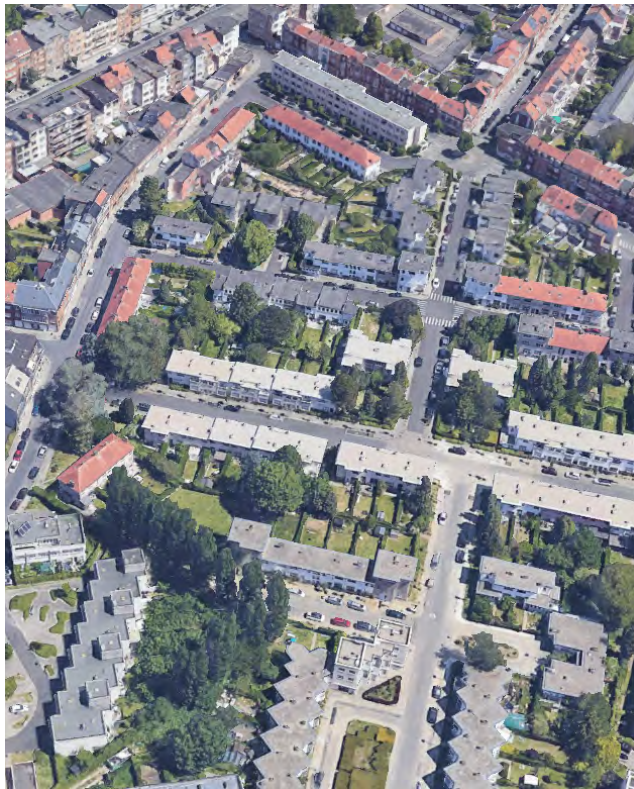
Het leek ons al snel aangewezen om het studiegebied uit te breiden met het driehoekige bouwblok begrensd door Goffin/H. Heymans/Openveld, het laatste bouwblok op Berchems grondgebied dat is opgenomen in de zone voor stedelijke herwaardering (ZSH, [zie hoofdstuk 3 Stadsvernieuingsoperaties](#)).

Er zijn meerdere redenen voor deze uitbreiding :

- Het bouwblok in kwestie is bepalend voor de werking van het Ruelensplein met zijn vijfprongstructuur, gevormd door de vijf wegtracés van de Strijdersstraat, de Openveldstraat en de H. Heymansstraat;
- Het fungeert als een sociale en fysisch-ruimtelijke spil tussen de atypische Moderne Wijk en de overige wijken en centrumgebieden van de gemeente (zie punt 1.3 hierna);
- Het laat toe om meer burgers te betrekken bij de DWC-activiteiten, het maakt een grotere sociale mix mogelijk dankzij de typologie van de rijhuizen en de privé-appartementen;
- Het omvat een terrein op de hoek van het Schweitzerplein, dat mogelijk als extra grond in aanmerking komt.

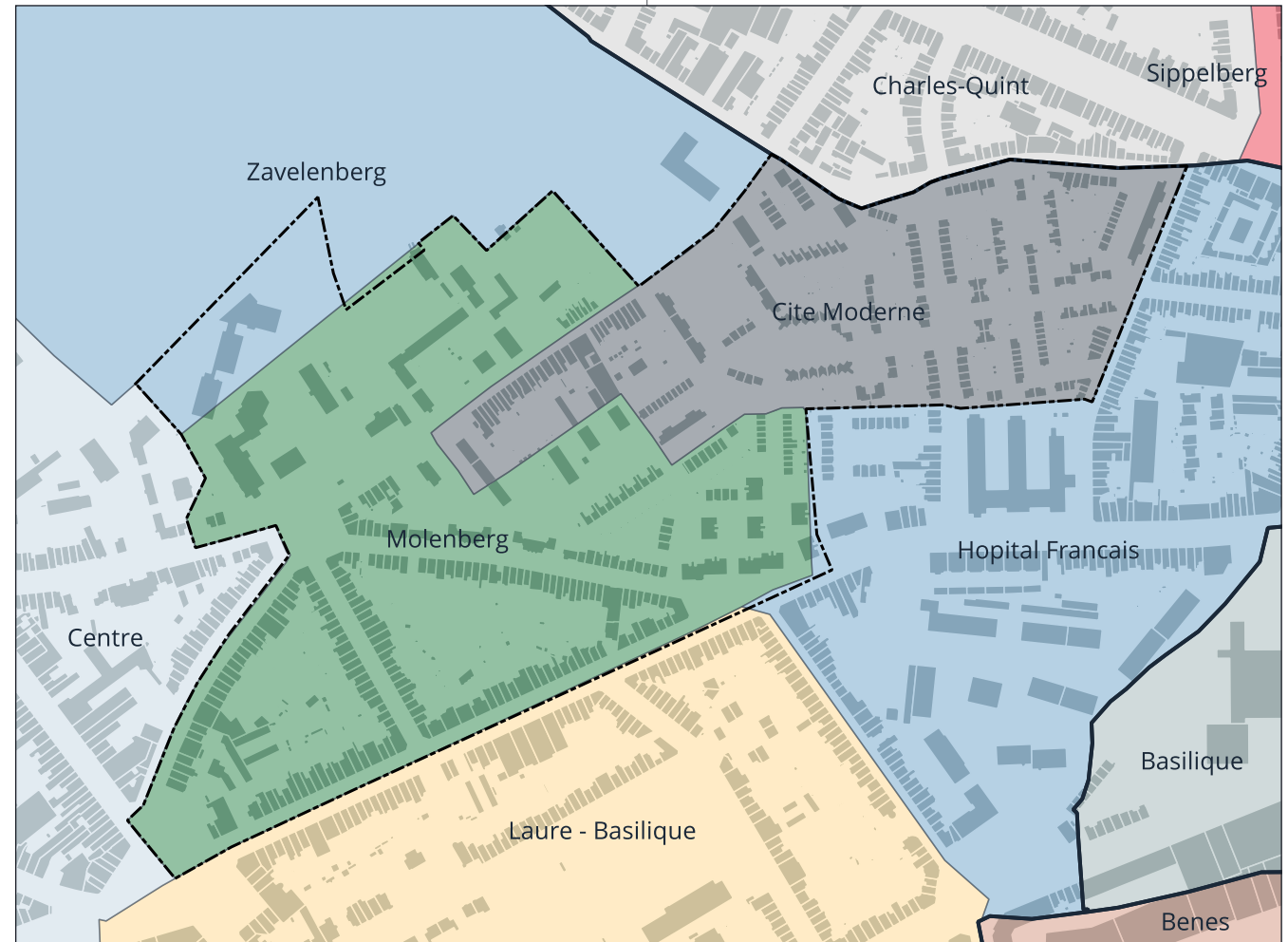
Eén perimeter, twee wijken

De studieperimeter bestaat uit twee duidelijk verschillende wijken: de Moderne Wijk en de Ruelenswijk. De eerste in het oosten van de perimeter, is een gerenommeerd erfgoedcom-



plex. Bedacht, ontworpen en gebouwd door Victor Bourgeois tussen 1922 en 1925 (zie hoofdstuk 2 Geschiedenis en Erfgoed), ontwikkelt de Moderne Wijk zich rond een netwerk van straten en stegen, dat in de loop der jaren geleidelijk wordt aangevuld door vastgoedoperaties. De tweede in de westen van de perimeter, heeft een klassieker morfologie, die representatief is voor de stad Brussel in het begin van de 20e eeuw. Deze wijk ligt rond het gelijknamige plein langs de Strijdersstraat en de Openveldstraat. In het noordelijk deel van deze wijk, dat ingesloten ligt tussen de Openveldstraat en het natuurreservaat van de Zavelenberg, zijn verschillende voorzieningen gerealiseerd, waardoor een soort buffer met de residentiële wijken wordt gecreëerd.

II. De statistische sectoren op microschaal (bron: ERU-kaart gebaseerd op Urbis-gegevens)



Statistische sectoren

Rekening houdend met het studiegebied van de uitgebreide perimeter tot aan het Schweitzerplein, vormen deze twee statistische sectoren samen het DWC-analysegebied: Molenberg (23033A043) en de Moderne Wijk (21003A11). Het samenvallen van de grenzen van de statistische sectoren met die van de onderzoeksperimeter versterkt de betrouwbaarheid van de gegevens, waardoor niet op basis van percentages moet worden geschat. Voor bepaalde statistische gegevens kan ook rekening worden gehouden met andere sectoren: 67 (centrum Sint-Agatha-Berchem), 66 (Potaarde), 65 (Korenbeek), 64 (Frans Hospitaal).

1.3 Perimeter en aangrenzende entiteiten

Assen en isolement

De perimeter deelt een grens met de gemeente Ganshoren ter hoogte van de Dendermondestraat, in de onmiddellijke omgeving van een belangrijkste toegangsaders tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: de Keizer Karellaan. Deze belangrijke as is niet alleen een lint handelszaken en een groot aanbod aan openbaar vervoer, maar vooral een barrière door het erg drukke verkeer, gezien zijn functie als toegangspoort vanaf de Ring en de E40-autoweg. In het westen grenst de perimeter aan de Gentsesteenweg, vroeger een handelsroute en nu nog steeds een structurerende as (winkels, diensten, transport). Ook die lijkt een breuk te creëren die de wijk isoleert. In het zuidoosten grenst de studieperimeter aan de Josse Goffinlaan; ondanks de stedelijke dynamiek van deze ader met zijn aaneenschakeling van handelszaken en diensten, werkt die ook als een barrière. De paar lichte hellingen lopen naar deze laan af, die over de hele perimeter een hoogteverschil van nul laat optekenen.

Deze grote assen zijn paradoxaal genoeg zowel anders als voor bedrijvigheid zorgen en een groot aantal stedelijke functies vervullen, als barrières die een voornamelijk residentiële perimeter isoleren. Die lijkt wel een op zichzelf teruggeplooid enclave die van de lokale dynamiek is afgesloten.

Centrumgebieden en oriëntatiepunten

Op een steenworp afstand van de perimeter is het Dokter Schweitzerplein met zijn omringende straten en pleintjes het belangrijkste centrumgebied in Sint-Agatha-Berchem. Als hart van de gemeente, dat tot een echt oriëntatiepunt met verschillende voorzieningen is uitgegroeid ([zie hoofdstuk 7 Voorzieningen](#)), trekt het heel wat bewoners en gebruikers aan.

Het plein is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer en te voet. Het plein werkt wel meer samen met de dorpskern die is ontstaan rond de voormalige Sint-Agathakerk uit de 12e eeuw, waarmee het via de Kerkstraat is verbonden. Het grote kruispunt van wegen is niet bevorderlijk voor verplaatsingen naar de Openveldstraat en de Moderne Wijk.

Direct aan de rand van de perimeter is er geen echte verbindende plek, maar wel meerdere oriëntatiepunten. Het grootste is zeker de Zavelenberg - een van de laatste getuigen van het Brusselse landschap - die in het noordwesten grenst aan de perimeter. Het is een toevluchtsoord en een stukje natuur voor de bewoners. Langs de Josse Goffinlaan is het Valida-ziekenhuis ook een identitair referentiepunt: het fresco in keramiek van 1974 is heel goed zichtbaar.

In de wijk probeert het Initiatiefplein de rol van centrumgebied te vervullen, maar dat is nog lang niet het geval. Het Samenwerkersplein heeft dan weer zijn oorspronkelijke ambitie verloren, zoals bedacht door de modernistische architect. Het Ruelensplein is met zijn netwerk van drie assen naar de structurerende assen in de rand en door de vele scholen ook een oriëntatiepuntje in de wijk, hoewel het plein daar nu helemaal niet voor gebruikt is ([zie hoofdstuk 6 Openbare ruimtes](#)).

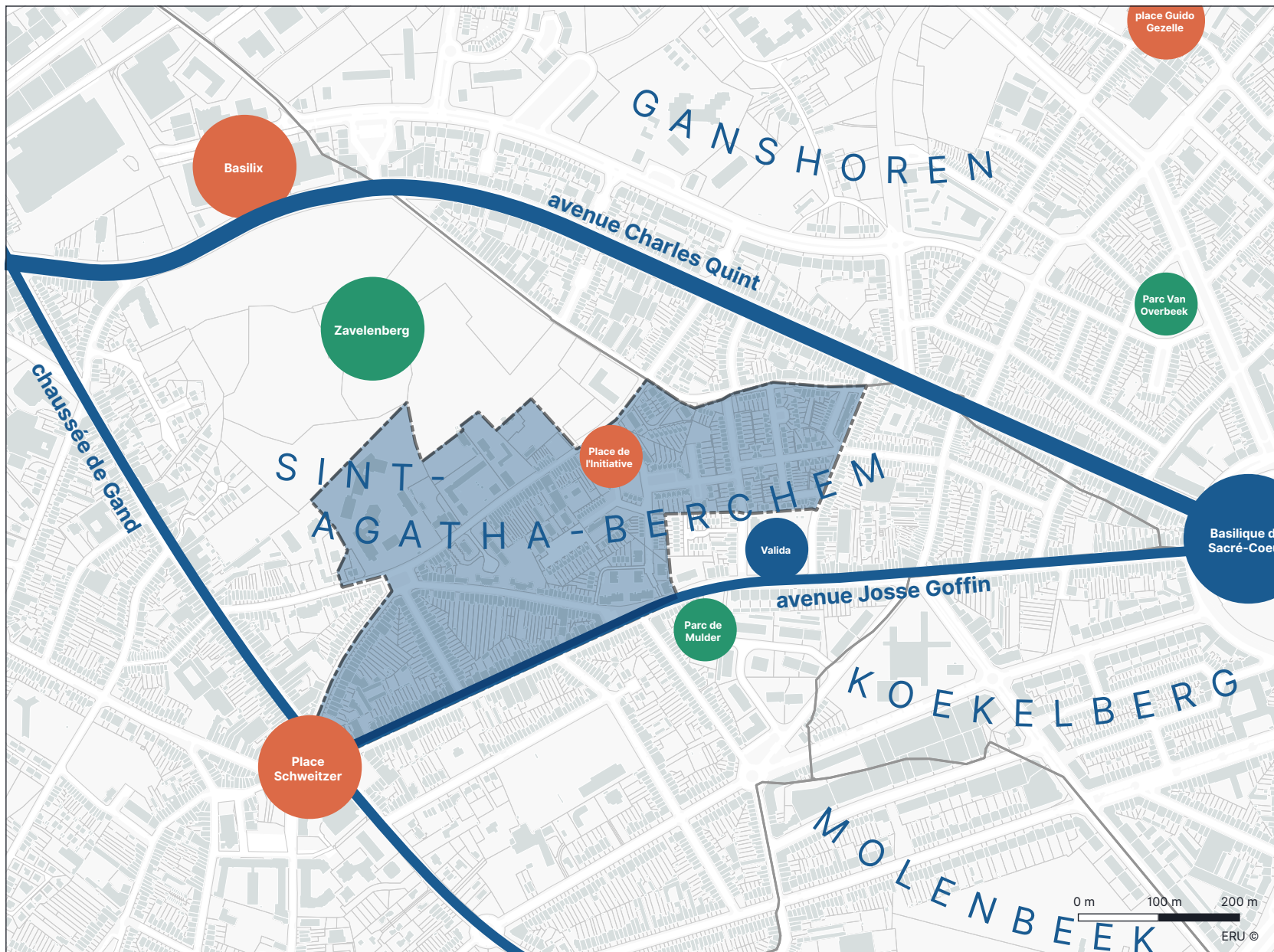
Uitdagingen voor samenwerking tussen gemeenten

Zoals eerder vermeld, grenst de perimeter ter hoogte van de Dendermondestraat aan de gemeente Ganshoren. Het grondgebied van Ganshoren vormt een langgerekte stedelijke ruimte tussen Sint-Agatha-Berchem en de Keizer Karellaan. Deze enclave ligt in de buurt, maar aan de rand van de centrumgebieden van een van deze twee gemeenten aan de rand van de stad, die wel als 'semi-stedelijk' kunnen omschrijven, gelet op de nog sterk aanwezige dorpskarakteristieken.

Het is dan ook belangrijk om na te denken waar de gemeenten elkaar kunnen aanvullen, vooral wat mobiliteit en gemeenschappelijke voorzieningen betreft. Sommige buurtbewoners uit de doodlopende Maesschalckstraat (uitge-

1. LIGGING EN ALGEMENE SITUATIE VAN DE WIJK

II. Belangrijkste oriëntatiepunten en grenzen in de omgeving van de perimeter



Legende

- Perimeter
- Gemeentegrenzen
- Natuurlijk oriëntatiepunt
- Bouwkundig oriëntatiepunt
- Centrum
- Hoofdweg

Bron
ERU - achterkaart Brussels Urbis ©
Distribution & copyright C.I.B.G

Schaal
1 : 4300

Oriëntatie
N ↑

0 m 100 m 200 m
ERU ©

1. LIGGING EN ALGEMENE SITUATIE VAN DE WIJK

zonderd voor voetgangers en fietsers), klagen over een gevoel van verwaarlozing. Door deze karakterisering als 'stad in de marge' en het beperktere dienstenaanbod gaan bewoners zich ook anders gedragen. Ze hebben een grote leefradius dan in de centraler gelegen wijken.

In dit gebied zijn er relatief weinig projecten. Aan de rand van de DWC-perimeter in Ganshoren krijgt de hoeve aan de Dendermondestraat een nieuwe bestemming ([zie hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsoperaties](#)). De moskee Malik bin Anas in diezelfde straat op nummer 250 heeft een aanvraag ingediend voor uitbreiding tot een cultureel centrum naast de functie als gebedshuis. De gemeente heeft tot nog toe deze aanvragen afgewezen wegens plaatsgebrek. In het licht van zijn Actieplan Agenda 21 en vooral van in het bijzonder het Plan voor gedifferentieerd beheer (PGB, actie 2.1.2), kan de gemeente Ganshoren ook de beplanting langs wegen verbeteren en uitbreiden. Daarnaast kunnen ook links worden gelegd met de zowat zeventig acties van de vijf assen van Agenda 21.

De culturele centra van Sint-Agatha-Berchem, Koekelberg, Jette en Ganshoren werken al samen ([zie hoofdstuk 7 Socio-economische voorzieningen](#)). Er loopt ook een studie voor een kringloopdienst in diezelfde gemeenten ([zie hoofdstuk 12 Milieu](#)).

1.4 Strategische en regelgevende context

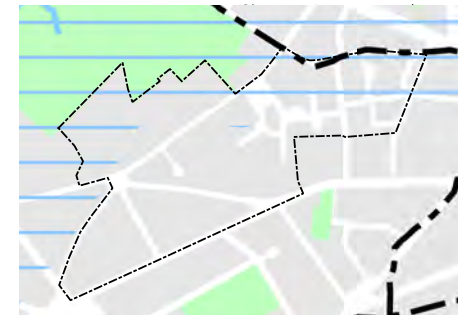
GBP (Gewestelijk bestemmingsplan)

De Moderne Wijk (oorspronkelijke perimeter) ligt in een overwegend residentieel woongebied en in een GCHEWS. De overige blokken liggen in een woongebied en de schoolpercelen in een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. De bestellingen van het GBP benadrukken duidelijk het residentiële karakter van de perimeter. De nabijgelegen Zavelenberg is een groen gebied met hoogbiologische waarde. Het bouwblok Openveld/Goffin/Heymans is tot slot het enige bouwblok in de perimeter met aan de buitenrand een commerciële kern: die richt zich op het Schweitzerplein. Aan de andere kant van perimeter is er een vergelijkbare kern op de Keizer Karellaan.

BBP (Bijzonder bestemmingsplan)

De perimeter ligt in een stedelijk gebied waar tot vandaag amper gewestelijke strategieën/programmeringen voor werden uitgewerkt. Het is omgeven door het **groen en blauw netwerk**, met onder andere de Zavelenberg als prioritair gebied voor de heraansluiting van waterwegen en wordt ook doorkruist door de Groene Wandeling.

III. GPDO: groen en blauw netwerk
(bron: perspective.brussels)



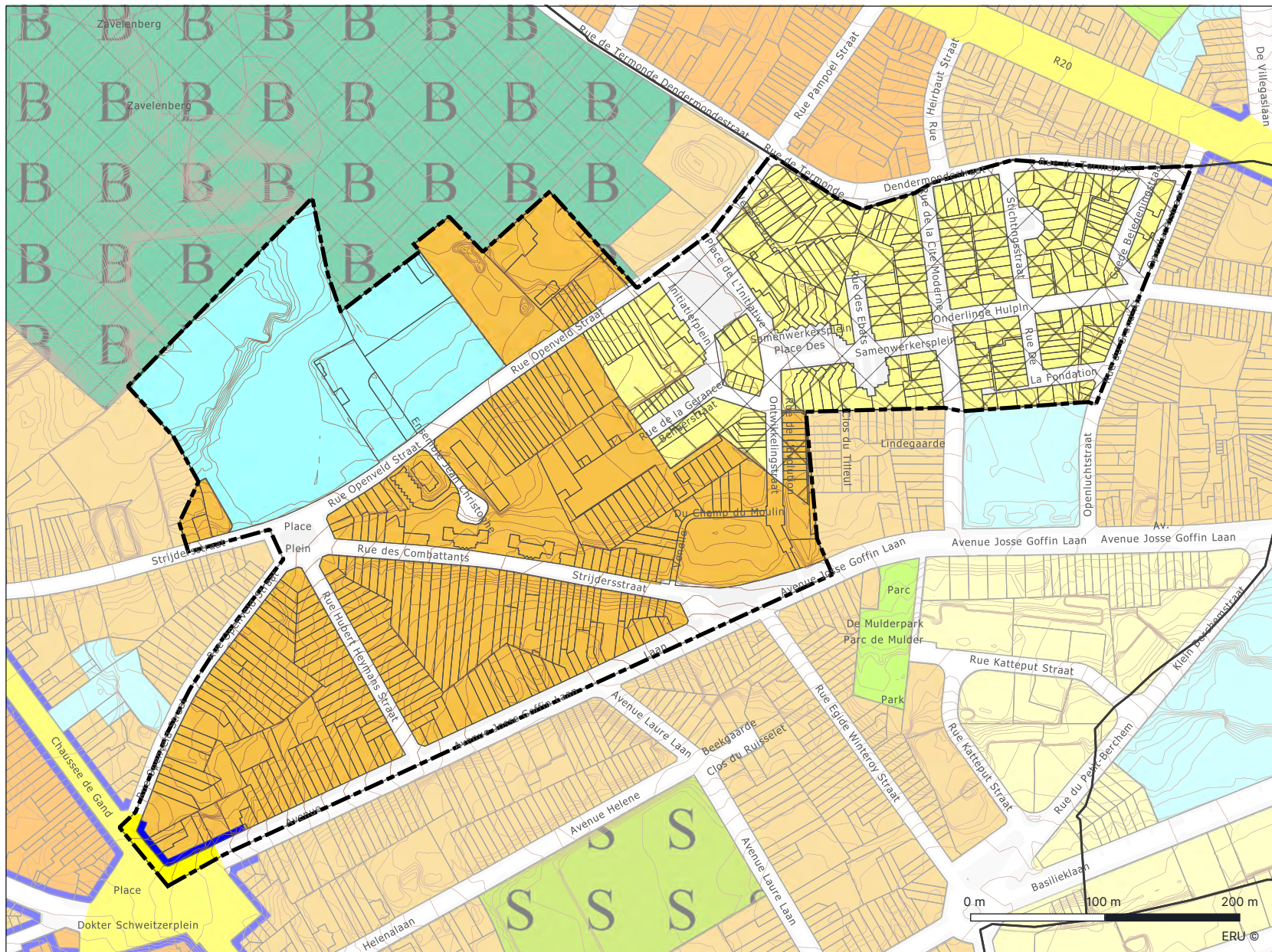
De perimeter ligt vlakbij twee **lokale identiteitskernen** : het Schweitzerplein en Basiliek-Keizer Karel.

IV. 4. GPDO: lokale identiteitskernen
(bron: perspective.brussels)



1. LIGGING EN ALGEMENE SITUATIE VAN DE WIJK

III. GBP - Gewestelijk bestemmingsplan



Legende

- - - Perimeter
- Gemeentegrenzen
- Woongebied met residentieel karakter
- Woongebied
- Gebied van collectief belang
- BB Groengebieden met hoge toegevoegde waarde
- Groengebieden
- SS Park, tuin en speelplein
- Recreatie- en buitensportterrein
- Structurerende ruimtes
- Lint handelszaken

Bron
ERU op basis van Brussels Urbis ©
Distribution & copyright C.I.B.G

Schaal
1 : 4300

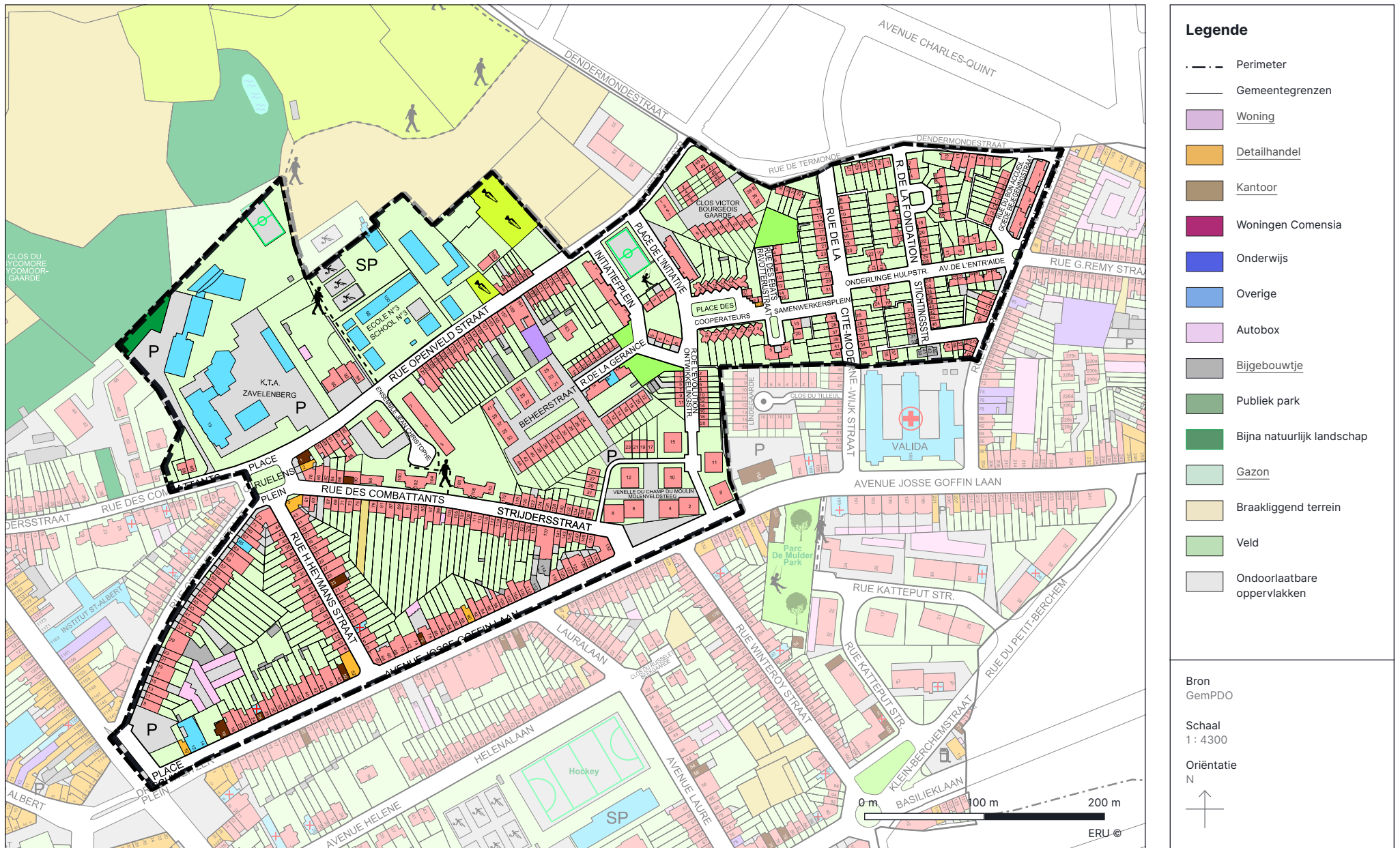
Oriëntatie
N ↑

0 m 100 m 200 m

ERU ©

1. LIGGING EN ALGEMENE SITUATIE VAN DE WIJK

IV. Bestaande situatie GemPDO - Gemeentelijk plan voor duurzame ontwikkeling



1. LIGGING EN ALGEMENE SITUATIE VAN DE WIJK

De perimeter grenst aan **structurende mobiliteitsassen** (auto's, actieve mobiliteit en openbaar vervoer) die niet die lokale identiteitskernen bedienen: de Gentsesteenweg en de Keizer Karellaan.

V. GPDO: structurende mobiliteitsassen
(bron: perspective.brussels)



De Moderne Wijk wordt tot slot ook erkend als **iconisch erfgoed**, net als de nabijgelegen Basiliek van Koekelberg. Die erfgoedkwaliteit zorgt ervoor de wegen rond de perimeter (Gentsesteenweg, J. Goffinlaan, Openluchtstraat) deel uitmaken van het 'project van perimeter voor de verfraaiing en opwaardering van het erfgoed'.

VI. 6. GPDO: iconisch erfgoed
(bron: perspective.brussels)



Het GemPDO (gemeentelijk plan voor duurzame ontwikkeling)

In 2000 werd een Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling uitgewerkt. Het GemPDO-dossier van 2001 wordt momenteel herwerkt (toekomstig GemPDO) om nieuwe richtlijnen en projecten vast te leggen. De atlas die de bestaande toestand inventariseert, wordt regelmatig bijgewerkt en bevat dat die in juli 2021 zijn bijgewerkt en nuttig zijn voor de diagnose. In 2001 werd de wijk geïdentificeerd als de belangrijkste uitdaging voor stadsvernieuwing in Sint-Agatha-Berchem, en het nieuwe GemPDO bevestigt deze behoefte.

Om te onthouden

- Wijk ingesloten tussen de Keizer Karellaan en de Zavelenberg, waardoor die het karakter heeft van een landelijke stad.
- De wijk ligt tussen territoriale oriëntatiepunten:

 - het Valida-Ziekenhuis, de Zavelenberg en het Schweitzerplein.
 - Het Initiatiefplein, het belangrijkste oriëntatiepunt in de wijk, is nog onderbenut/ondergewaardeerd.
 - Op de schaal van de gemeente vormt de wijk een grote uitdaging voor de renovatie.
 - Er moet werk worden gemaakt van samenwerking (mobiliteit, collectieve voorzieningen) met de buurgemeente Ganshoren.



2.

Geschiedenis en erfgoed

2.1 Historische evolutie van de buurt

Eeuwenlang landelijk gebied

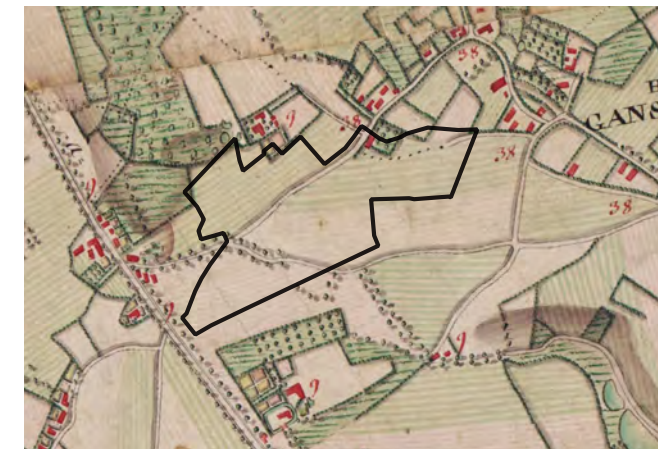
Het luchtige plateau waarop deze wijk van Sint-Agatha-Berchem pas aan het begin van de 20e eeuw ontstond, heeft een agrarisch verleden van bijna duizend jaar¹. Velden (geel gearceerd op de Ferraris-kaart) en weiden (groen gearceerd), omgeven door hagen of soms rijen bomen, gaven vorm aan een wijds open landschap gemodelleerd dat typerend is voor het Brabantse coulisselandschap. Sinds de eerste gedocumenteerde ontbossingen in de 12e eeuw, was Sint-Agatha-Berchem een belangrijk centrum voor graanproductie.

De gronden liggen tegenover het dorpscentrum van Ganshoren en ten oosten van de 'Steenwech', de handelsroute tussen Brussel en Gent, nu de Gentssteenweg. Het plateau verbindt twee grote landbouwgebieden: de Zavelenberg met de imposante vierkantshoeve die er tot de jaren 1950 stond en het Hof ter Wilst. Dat domein werd aangekocht door de familie Goffin, die er een in 1830 een landhuis bouwde, dat in 1963 werd afgebroken om plaats te maken voor het huidige sportcomplex.

In het midden van de 19e eeuw gingen de grote graanarealen erop achteruit door de snelle verstedelijking en door internationale concurrentie. De gemeente kent dan een grote toename van het aantal kleine familieboerderijen. Sint-Agatha-Berchem legt zich dan toe op de teelt van groenten en op tuinbouw voor de hoofdstad.

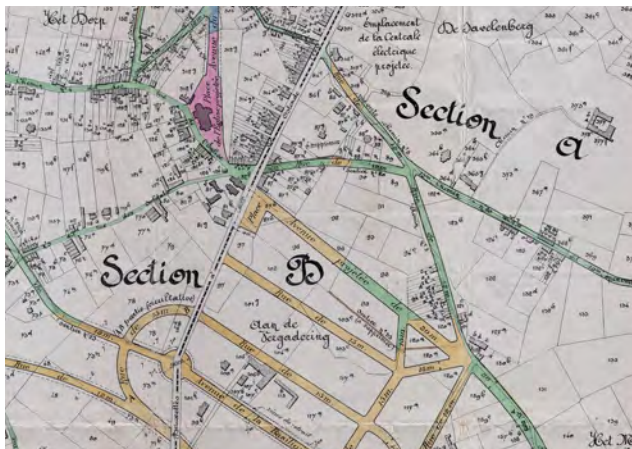
Stedelijke ontwikkelingen begin 1900

Op het Housmanplan uit 1910 zien we de voorgestelde trajecten van twee structurerende assen die aan de basis liggen van de verstedelijking van dit gebied: de Josse Goffinlaan en de Keizer Karellaan. In 1911 sluit de gemeente een overeenkomst met twee particuliere vastgoedontwikkelaars die heel wat landbouwgronden hadden verworven en die in bouwgronden wilden omzetten. De oude buurtwegen en -paden, zoals het Openveld dat al in 1777 wordt vermeld (als "Toppenveld" in 1821) of de Dendermondseweg worden omgevormd tot straten.



Deze nieuwe aders komen samen in wat dan bevestiging krijgt als het nieuwe centrum van de gemeente. Sint-Agatha-Berchem had immers al in 1795 toen het zijn statuut van zelfstandige gemeente verwierf, plannen om zijn instellingen aan de Gentssteenweg samen te brengen. Het is echter wachten tot 1900 voor er een gemeentehuis wordt gebouwd (waar nu het Schweitzerplein is) en tot 1911, toen er zich een gemeente-

1 Historisch onderzoek, geklasseerd natuurlandschap Zavelenberg, ERU in opdracht van Leefmilieu Brussel, 2019

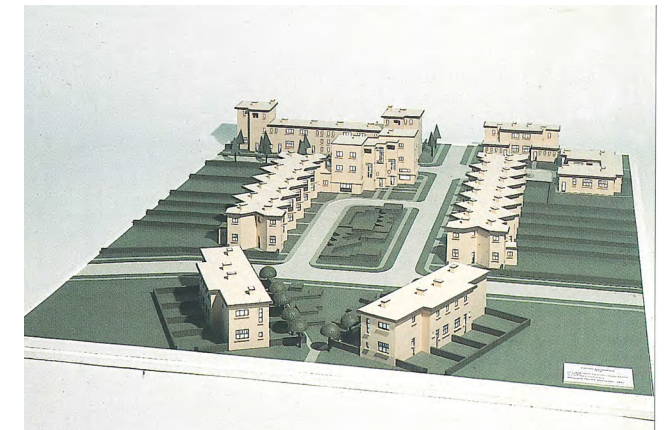


plein aftekende, omgeven door huizen in neorenaissance en neobarokke stijl. Het aangevatte project werd echter niet voltooid; omdat het gemeentehuis te klein is geworden door de bevolkingsaan groei, wordt het na de oorlog afgebroken en verhuist het administratief centrum naar de Koning Albertlaan 33. Dit verklaart de nogal uiteenlopende morfologie van het Schweitzerplein en de gebouwen eromheen².

De realisatie van het tuinwijkconcept in België

Het tuinwijkconcept is het antwoord op de onhygiënische arbeiderswijken in industriesteden om hen een betere levenskwaliteit te bieden: het combineert de kwaliteiten van de nabijheid van de stad met die van het platteland in een ethiek van een nieuwe, solidaire samenleving. Het idee ontstond in de 19e eeuw in Engeland en was gebaseerd op de theorieën gepubliceerd door Ebenezer Howard. Na de eerste realisaties vond het concept ook buiten Engeland ingang door de publicaties van de Engelsman Raymond Unwin. Die stedenbouwkundige bevestigt dat de tuinwijk de uitdrukking moet zijn van het leven van een gemeenschap. Ze moet bestaan uit woningen, maar ook het comfort bieden van een wijk met alle nodige voorzieningen, die fungeert als voedingsbodem en verbindende kracht voor een nieuwe wereld. De bouwkundige esthetiek, het evenwichtige woningaanbod en de invloed op de stedelijke samenstelling, waren een inspiratiebron voor de naoorlogse generatie modernistische architecten.

In België en vooral in Brussel worden na de Eerste Wereldoorlog heel wat tuinwijken opgericht, vooral om iets te doen aan het woningtekort door de verwoestingen. De *Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW)* die bij wet van 11 oktober 1919 werd opgericht,



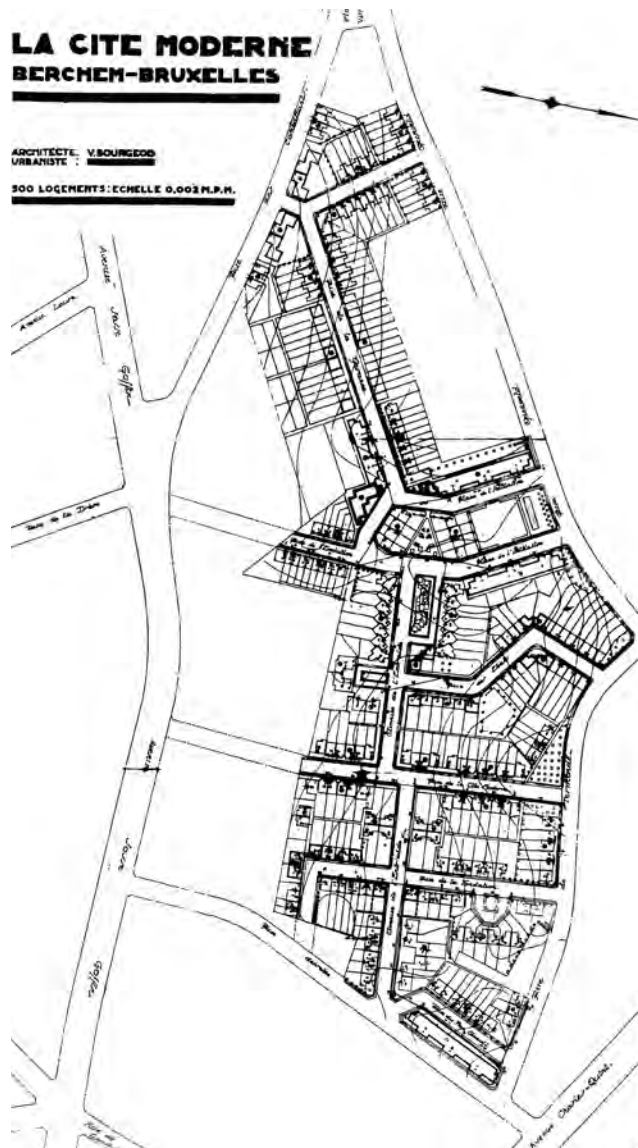
geeft hiertoe de aanzet. Opmerking: Victor Bourgeois was als jonge architect in 1921 op de Technische Dienst actief.

De NMGWW stelde een reeks algemene richtlijnen op, als theoretisch kader voor stedenbouwkundige prijskampen voor projecten in 1920-23. Ze putte hiervoor inspiratie uit de teksten van Unwin. Deze wijken zijn meestal opgevat "*als tuinwijken (groep gebouwen met lage bebouwingsgraad in een groene omgeving*"⁴. LDe NMGWW werkte heel voordelige voorwaarden voor leningen en financiële ondersteuning voor 'ondernemingen van bijzondere aard' en vooral voor 'huurderscoöperatieven' die beloofden om nieuwe woningen te bouwen. Dit soort verenigingen richtte zich tot leden met een beperkt inkomen, tot welstellende arbeiders en bedienden. De initiatiefnemers moesten gezinnen vinden die bereid waren geld te storten om nieuwe wijken te bouwen, nog voor er ook maar iets op papier stond. Er waren dan ook maar enkele experimenten van dit type (13 huurderscoöperatieven in 1926, op 229 gewestelijke bouwondernemingen).

Victor Bourgeois (1897-1962) en zijn broer Pierre maken deel uit van een groep jonge denkers, architecten, steden-

² Sint-Agatha-Berchem, gids uitgeverij CFC, 1999, p. 37 tot 41; Nieuw gemeenteplein, geprojecteerde gevels naar de plannen van Victor Degand
³ E. Howard 'Garden cities of To-morrow' en R. Unwin 'Town Planning in Practice'

⁴ Van DerSwaelmen: Cité-Jardin 'Floréal', L'Habitation à bon Marché, 5, nr. 1, januari 1925 – in Marcel Smets, L'avènement de la cité-jardin en Belgique, uitgegeven door P. Mardaga, 1977, p.111-141



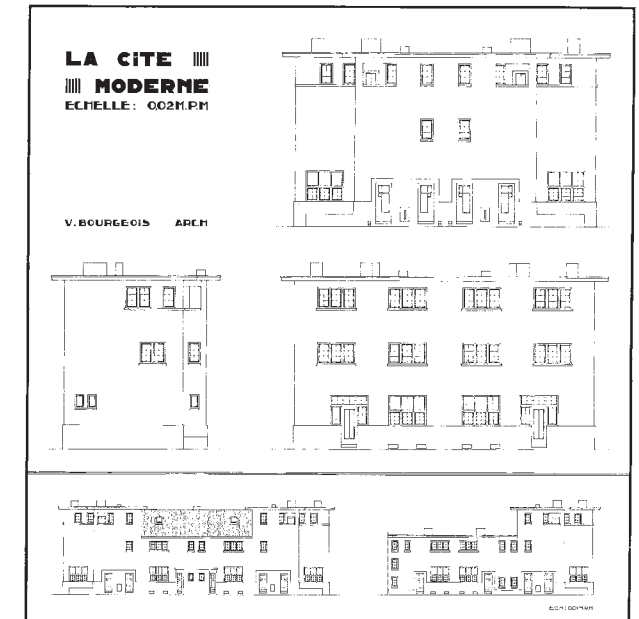
bouwkundigen en kunstenaars die aanhangers zijn van een nieuwe stroming: het modernisme, gevoed door een sociaal en maatschappelijk ideaal van stadsontwikkeling, en overtuigd van de noodzaak van vernieuwing door vorm. Victor Bourgeois is een belangrijke vertegenwoordiger van de Belgische moderne beweging, in het bijzonder met zijn ontwerp van de Moderne Wijk. Hij begint eraan als hij amper 26 is, samen met stedenbouwkundige en landschapsarchitect Louis Van der Swaelmen. Ze putten inspiratie uit reizen naar Nederland waar ze de architectuur van De Stijl-groep bestuderen.

In 1922 richt Victor Bourgeois met een groep werknemers een Coöperatieve Huurdersmaatschappij op. Hij krijgt de toestemming om in totaal 273 goedkope woningen te bouwen op een plateau van zes hectare in het westen van Brussel. De vlakke en open terreinen tussen de Josse Goffinlaan en de Keizer Karellaan, waar de wind vrij spel heeft, doen agrarisch aan. In het begin van de jaren 1920 is het gebied waar de Moderne Wijk moet komen, nog helemaal landelijk.

De stedenbouwkundige en architecturale mix in de Moderne Wijk en vooral de stilistische benadering, maakt de Wijk tot een apart geheel dat helemaal verschilt van de lokale omgeving en van de meeste andere tuinvijken in België. De sociale aspecten zijn prominent aanwezig in de coöperatieve spirit die aan deze creatie ten grondslag ligt: de huurders worden betrokken bij het beheer, de architectuur is egalitair, in de stedelijke ruimte is plaats voor collectieve gedeelde ruimtes, die het buurtleven stimuleren.

Het project liep echt voorop qua moderniteit en staat symbool voor de hoop op een betere wereld. De Wijk die aanzien wordt als een manifest van modernistische architectuur, kreeg destijds veel commentaar en leverde Victor Bourgeois snel erkenning op: in 1925 wint hij de hoofdprijs op de Internationale Tentoonstelling van Decoratieve Kunsten in Parijs. Daarop komen heel wat architecten en buitenlandse delegaties deze nieuwe wijk in Sint-Agatha-Berchem bezoeken.

Later richt Victor Bourgeois in 1928 samen met Le Corbusier en andere modernisten de CIAM (Congrès Internationaux



d'Architecture Moderne) op. In 1930 organiseert hij in Brussel het derde CIAM-congres met als thema de rationele aanleg van woonwijken.

Stedenbouwkundige en architecturale doelstellingen

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de diversiteit van het wegencracé: het plan geeft blijk van een bewuste wens om herhaling te vermijden en te werken met allerlei soorten hoeken, straten en ruimtes, pleinen en binnentuinen. Dit om een zo gevarieerd mogelijk uitzicht en heel afwisselende perspectieven op het landschap te hebben. Een ander oorspronkelijk beginsel was het comfort van voetgangers, door een netwerk van paden, stegen en korte, versnipperde wege te gebreken, om het snelle verkeer af te remmen. De ligging van de bebouwing laat maximale bezonning mogelijk.

Langs deze straten en doodlopende stegen bevindt zich een aaneenschakeling van verschillende woningen, meestal met een plat dak, en enkele kleine appartementsgebouwen: van het type K⁵ (Initiatiefplein, Beheerstraat, Openluchtstraat), type L⁶ (Samenwerkersplein), type V⁷ (Strijdersstraat).). In totaal werden 15 woningtypen onderzocht, wat wijst op een bewuste keuze voor een zo gevarieerd mogelijke mix (zie hoofdstuk 5 Gebouwen en woningen). De meeste gebouwen staan op de rooilijn of zijn lichtjes achteruit gebouwd, zodat de overgang tussen publiek en privaat domein niet altijd even duidelijk is. huizen met voortuintjes zijn in de minderheid (zoals in de Beheerstraat), maar er is voldoende ruimte tussen de groepen woningen voor het groene landschap.

De bewust geometrische, kubistische architectuur, met getrapte vormen en uitgesneden hoeken, onderscheidt de Moderne Wijk van andere Brusselse tuinvijken. Het ongebruikelijke architecturale karakter heeft mogelijk een rol gespeeld bij het isolement van de Moderne Wijk⁹. De platte daken werden van bij het ontwerp als een gedurfd element aanzien, ook al hebben sommige huizen aan de rand van de

perimeter (Dendermondestraat, Goede Bejegeningstraat en Ontwikkelingstraat) een schuin dak om de overgang te maken met de omliggende gebouwen.

Er werd experimenteel onderzoek gedaan om materialen en bouwtechnieken te optimaliseren, zodat goedkoper en sneller kon worden gebouwd. Het procedé van monolieten van mager beton werd weerhouden, waarmee ook in het pilootproject in 't Rad' werd geëxperimenteerd. Het beton wordt met betonmixers in standaard houten bekistingen gegoten, die opnieuw kunnen worden verwijderd en hergebruikt. De basis van deze materialen - industrieel afval - is een voorbode van de beginselen



van de circulaire economie. Ongeschoolde arbeiders konden de werken uitvoeren⁹.

Programma en plantenmix

Uit de toenmalige plannen bleek al dat bij het bouwkundig project gevelbeplanting hoorde met klimplanten of planten die veranda's overwoekeren. In de publieke ruimte wordt gewerkt met lage of middelhoge beplanting, zonder dominerende bomen.



5 Type K : Collectieve gebouwen met bedrijvigheid op het gelijkvloers die meestal aan pleinen liggen.

6 Type L : Duplexwoning met 3 kamers.

7 Type V :

8 M. Smets, op-cit.

9 Cooparch-RU, "Les sites remarquables du patrimoine social bruxellois", SLRB, 2000, p. 44



Evolutie van het stratenpatroon

Niet alle straten werden doorgetrokken, zoals voorzien in het oorspronkelijke plan. Vooral in het westen (plein aan het einde van de Beheerstraat) en in het noorden, waar de doodlopende Ravotterijstraat had moeten uitgeven op de Dendermondestraat. In de plaats kwam de Victor Bourgeoissteeg.

Het is overigens enkele jaren wachten tot de Moderne Wijk met de omliggende buurten wordt verbonden. Dat heeft wellicht bijgedragen tot het isolement dat ook vandaag nog deze stedenbouwkundige en architecturale innovatie kenmerkt.



2.2 Bouwkundig en natuurlijk erfgoed

Beschermde eigendommen

In de DWC-perimeter liggen uitzonderlijk veel beschermde eigendommen: zijn **als geheel geklasseerd bij het Besluit van 7 september 2000** vanwege hun historisch, artistiek en technisch belang: de gevels en daken van de gebouwen en de publieke ruimtes en tuinen die de Moderne Wijk vormen.

De **beschermde zone** die is vastgelegd omvat de percelen aan de overkant van de straten aan de rand van de Moderne Wijk en de grote omliggende vastgoedcomplexen: het Valida-ziekenhuis (zie hoofdstuk 7 Voorzieningen), de uitbreidingen uitgevoerd door BGHM - Victor Bourgeoisgaarde en het verlengde van de Beheerstraat - en de verkavelingen uitgevoerd door citydev.brussels - Les Jardins du Nord aan de Molenveldsteeg (zie hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsoperaties).

In het geheel bevindt zich op het Initiatieplein een **monument ter ere van de architect Victor Bourgeois**. Omdat het niet tot zijn recht komt en niet wordt onderhouden, zijn weinig mensen ervan op de hoogte (de uitvoerder koos voor een abstracte benadering, wat niet bevorderlijk is om het aantrekkelijk te maken voor zoveel mogelijk mensen). Het vervult daarom nauwelijks zijn rol als eerbetoon en waardering, wat sommige bewoners jammer vinden en ons meedeelden bij het opstellen van de diagnose.

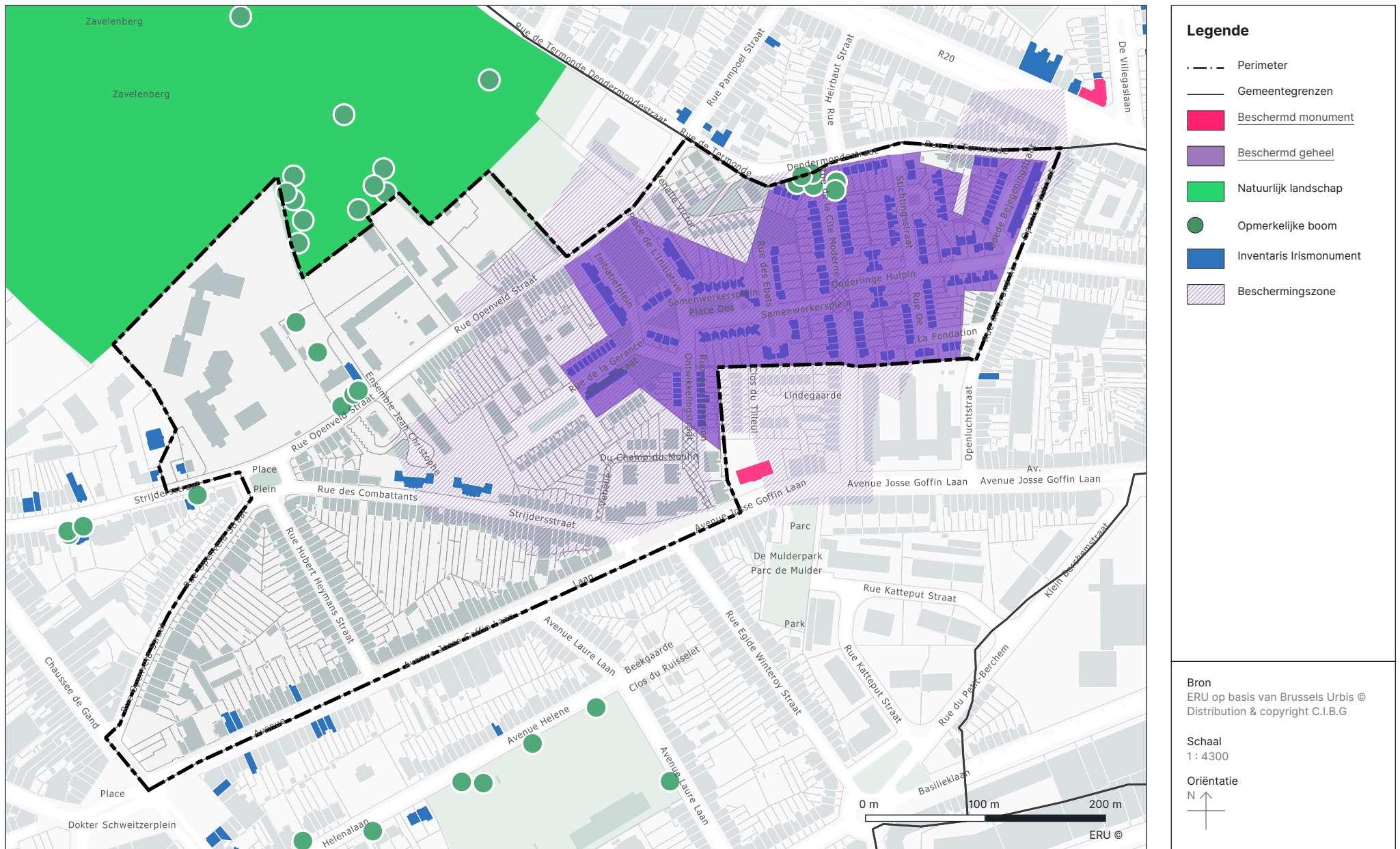
Aan de rand van de perimeter ligt :

- **De Zavelenberg**, een opmerkelijk geheel van 16 hectare, geklasseerd als 'landschap' bij koninklijk besluit van 26 april 1989, en ingetekend als 'natuureservaat' en 'gebied met hoogbiologische waarde' in het GBP om de biodiversiteit te beschermen. Deze meervoudige erkenning leidde tot de goedkeuring van een gemengd beheerplan - natuur en erfgoed. De site die ligt langs de Keizer Karellaan is heel heuvelachtig met een beboste heuvel, een bosachtige populatie op de resten van een oude steen- of zandgroeve, weiden, een wetland, een beekje en een poel. Het wordt beschreven als een 'overblijfsel' van landelijke ruimtes, gestructureerd door heggen, hekken en bosjes bomen.
- **De overblijfselen van de voormalige Zavelenberghoeve** (zie hiervoor) die in de jaren 1950 werd afgebroken, vormen een archeologische vindplaats met een plan, gelegen in het geklasseerde landschap. Het uitbreidingsgebied van dit landschap sluit aan op een klein deel van de DWWC-perimeter.
- **Het Hoofdpaviljoen van het voormalig Frans Hospitaal**, gelegen aan de Josse Goffinlaan 158, is ingeschreven op de bewaarlijst als Monument bij de besluiten van 1997 en 1999. Het gebouw heeft geen beschermde zone. *"Dit paviljoen is het enige overblijfsel van het Koningin Elisabethhospitaal, een instelling die in 1928 werd gebouwd door beschermheren uit de textielindustrie om tropische ziekten van Franse kolonisten te behandelen. Architect Gustave Maukels werd gevraagd om deze bijzonder originele aanpak concreet vorm te geven bij de bouw van het hospitaal. Het geheel was destijds opgevat als een grote vierhoek met aan weerszijden van het resterende paviljoen twee paviljoens die dienst deden als toegangsweg tot de verschillende afdelingen van het hospitaal".*¹⁰

10 Fragment uit de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, DCE

2. GESCHIEDENIS EN ERFGOED

V. Bouwkundig, natuurlijk en archeologisch erfgoed



Goederen ingeschreven op de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Naast de geklasseerde Moderne Wijk komen slechts negen gebouwen in de inventaris voor :

Strijdersstraat 100-102-104 en 106-108-110	Twee appartementsgebouwen ontworpen door Victor Bourgeois die de toegang moesten vormen tot een oorspronkelijk geplande, maar niet uitgevoerde ader, in het verlengde van de Beheerstraat. Ze beantwoorden aan dezelfde esthetiek en gebruiken dezelfde vormtaal als de gebouwen in de Wijk.
Openveldstraat 94	Pittoreske villa uit 1913 (architect onbekend), oorspronkelijk omgeven door een grote tuin, typisch voor de buitengoeden of landgoeden die de adel en burgerij in de buurt van Brussel bouwden. Sint-Agatha-Berchem stond bekend om zijn gezonde, rustige en groene karakter.
Strijdersstraat 54, 56 en 58	Drie villa's in modernistische stijl, uit het interbellum (nr. 58 dateert van 1933, architect Tock).
Josse Goffinlaan 18, 20, 38	Drie rijhuizen in Beaux-Arts-/Art Nouveaustijl, begin 1900 (sgraffito op nr. 20)



Andere goederen met bouwkundige kwaliteiten

Andere gebouwen die niet in de inventaris zijn opgenomen, verdienen ook onze aandacht :

Ensemble Jean Christophe 1, 3, 5, 7	Vier appartementsgebouwen gebouwd in 1955-58 volgens de plannen van Victor Bourgeois als uitbreiding van de Wijk. De indeling van de volumes is sober en zeer rationeel. Ze zijn ontworpen in dezelfde stijl als de Moderne Wijk.
Openveldstraat 90	Klein herenhuis in neoklassieke stijl, waarschijnlijk gebouwd rond 1880, een van de laatste en misschien wel oudste voorbeelden van deze buitenvilla's die vanaf het einde van de 19e eeuw in de rand werden gebouwd. Het eigendom is gebouwd aan de rand van het dorpje en de Gentsesteenweg, in een volledig landelijk gebied.
Openveldstraat 146 tot 158	Zeven bescheiden arbeiderswoningen, neoklassiek geïnspireerd, waarschijnlijk uit het einde van de 19e eeuw. Ze vormen een mooi geheel door de afwisseling en de vormen van openingen en de decoratieve motieven (sierlijke friezen, afdekkingen van steigergaten, lijsten).



Goederen ingeschreven op de inventaris van het natuurlijk erfgoed

Vier opmerkelijke exotische bomen staan op twee pleintjes aan het kruispunt van de Moderne Wijkstraat en de Dendermondestraat: een reuzenzilverspar, twee Atlasceders, waarvan één de op één na grootste is in zijn soort in zijn soort is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en een Japanse cedar. Het tot 15 meter hoge geheel vormt een majestueus en ongewoon einde van een perspectief.

« Toen werkte deze tuinsfeer echt heel goed ! »

Voormalig tuinbouwtechnicus, buurtbewoner

De eveneens opmerkelijke dubbele rij lindebomen rond het Initiatieplein komt niet op de inventarislijst voor.

In de tuin van het kleine herenhuis aan de Openveldstraat 90-92 staat overigens een magnolia aan de straatkant (de op één na grootste in zijn soort in het BHG), een gewone catalpa en een zwarte den. Achter het eigendom staat een rode beuk en een okkernootboom.



Om te onthouden

- Een perimeter op een plateau met een duidelijk agrarisch verleden (Zavelenberg, Hof Ter Wilst).
- De Moderne Wijk, geïnspireerd op het Engelse tuinwijkmodel, straalt sociale, maatschappelijke en ecologische idealen uit.
- Het project is revolutionair en vernieuwend: stedelijke vormgeving, architecturaal, bouwtechnieken en sociaal beheer.
- In de perimeter liggen heel wat beschermde natuurgebieden en gebouwen, die al dan niet op de inventarislijst staan: in de Moderne Wijk, maar ook landhuizen, arbeiderswoningen en opmerkelijke bomen.

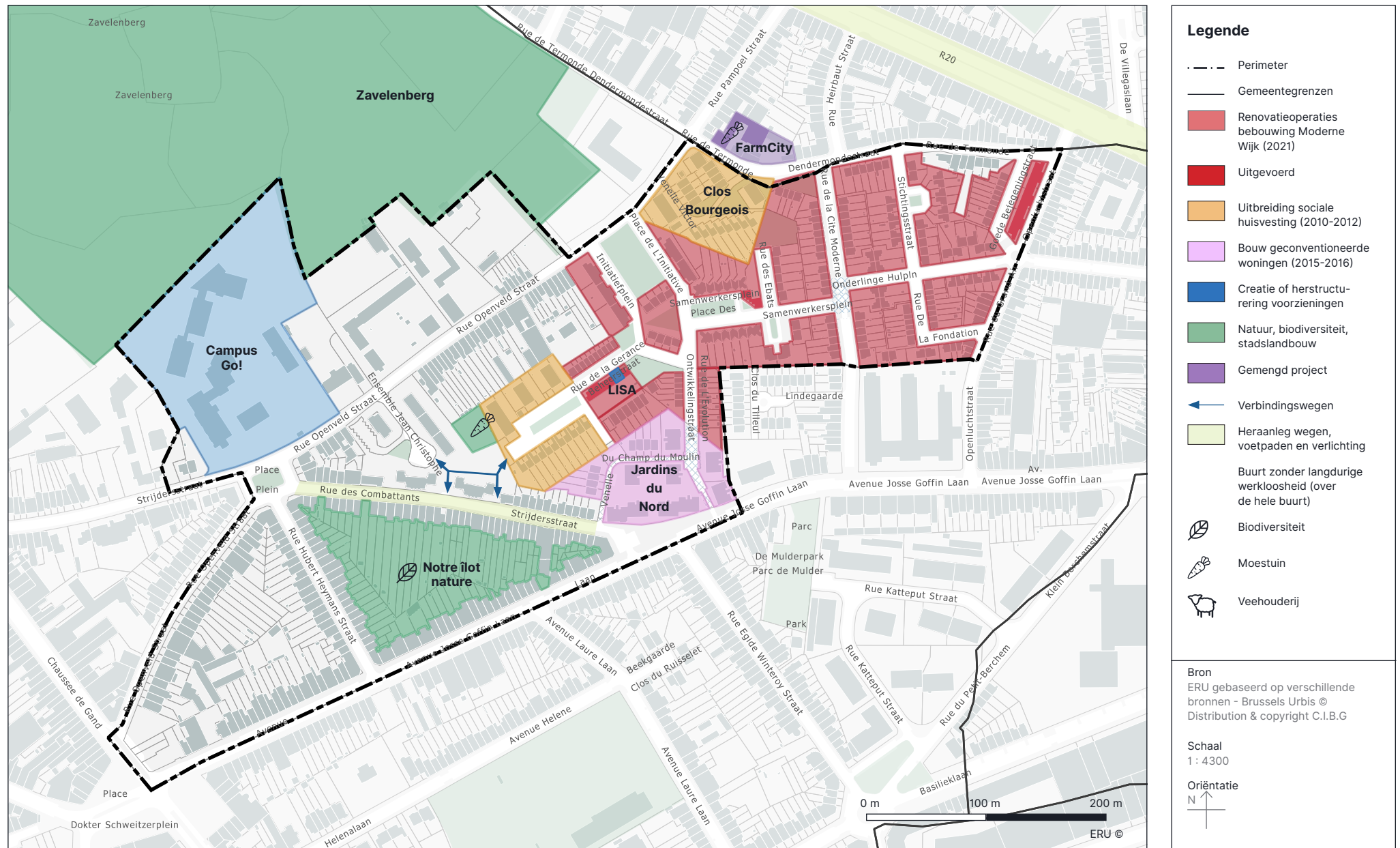
3.

Stadsvernieuwingsoperaties



3. STADSVERNIEUWINGS- OPERATIES

VI. Stadsvernieuwingsoperaties en acties



In 1922 ?

In de context na de Eerste Wereldoorlog en midden in dit landelijke gebieden ten noordwesten van het drukke centrum van Brussel, is de Moderne Wijk een van de opmerkelijkste stadsontwikkelingsoperaties van haar tijd. Van de publieke operaties en investeringen die ermee gepaard gaan, vermelden we de bouw van het Franse Hospitaal Koningin Elisabeth aan de Josse Goffinlaan, gefinancierd door mecenasen uit de textielindustrie om de tropische ziekten van de Franse kolonisten te behandelen - een originele aanpak voor een hospitaal. Wat de wegen betreft, is er het traject van de Keizer Karellaan die deze toegang tot de stad verregaand heeft gestructureerd.

3.1 2020-22: ZSH en de lopende operaties

In 2020 breidt de Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) zich uit tot de gemeenten Sint-Agatha-Berchem en Ganshoren, los van de reeds bestaande ZSH. In Sint-Agatha-Berchem dekt de voorgestelde DWC-perimeter zowat het hele gebied. De (Duurzame) Wijkcontracten die in de buurt werden uitgevoerd, zijn die in Sint-Jans-Molenbeek en Koekelberg, en de opsplitsing van de stad door de L. Mettwielaan verklaart waarom de totaal een impact hadden.

ZSH-hefboom: operaties gefinancierd door het Stadsbeleid (SB)

De Gemeente Sint-Agatha-Berchem heeft twee projecten opgestart die deel uitmaken van de programmering 2021-2025 van het Stadsbeleid pijler 2 (wijkontwikkeling).

→ Project "Door en voor de buurt!" zie hoofdstuk 8 Werk



Pijler 2, project 3.1. Ingediend op 29/09/2020, uitgevoerd in 2021-2022

Gebaseerd op het Franse model 'Buurt zonder langdurige werkloosheid'

Doelstelling: de strijd tegen bestaansonzekerheid opvoeren en de meest kwetsbare doelgroepen sociaal-professioneel integreren in sectoren die uitzicht bieden op werk.

Het project omvat het in kaart brengen van de buurtbehoeften op het vlak van buurtdiensten en -handelszaken en de link leggen met de beschikbare vaardigheden bij werklozen uit de buurt om in de buurt structuren en/of voorzieningen op te zetten.

Overgedragen door de gemeente aan het OCMW van Sint-Agatha-Berchem

Uitgewerkt samen met OVM Comensia, Actiris, Bruxelles Formation en de vzw Cohésion sociale.

Financiering: subsidie € 47.216,81

→ Project "Veilige en gebruiksvriendelijke verbindingswegen"



Pijler 2, project 1.1. Ingediend op 29/09/2020, uitgevoerd in 2021-2022

Doelstelling: de kwaliteit en het gebruik van ruimtes verbeteren, ze gebruiksvriendelijker maken en ze opnieuw positioneren als ontmoetings- en recreatieplekken door ze veiliger te maken (verlichting, bescherming zwakke weggebruikers enz.), ze beter toegankelijk te maken, ook voor PBM, en ze vergroenen.

Het project voorziet in de herkwalificatie, door een combinatie van verschillende (micro-)operaties, van de open ruimtes die de verbinding vormen tussen het Ensemble Jean Christophe, de Beheerstraat en de Strijdersstraat: heraanleg van wegen, aanleg van speelplekken. Er zijn ook gerichte ingrepen in de Strijdersstraat gepland: aanplantingen, stadsmeubilair, voorzieningen om actieve vormen van mobiliteit veilig te laten verlopen.

Gedragen door de gemeente - Departement Technische Zaken

Cofinanciering en synergieën tussen projecten met gelijkaardige doelstellingen (zie hierna): heraanleg Strijdersstraat en verlichting, sportinfrastructuur, gemeenschappelijke moestuin.

Financiering: subsidie € 155.000

3.2 Uitbreiding en renovatie van het sociale woningbestand

De lopende renovatie van sociale woningen van OVM Comensia, die het grootste deel van de DWC-perimeter uitmaken, heeft een fundamentele impact op het verloop van het Duurzame Wijkcontract. De grote onzekerheid waarin hun bewoners leven (onhygiënische, onaangepaste woningen, onzekerheid over verhuizing) en de belabberde staat van de gebouwen die als negatief wordt ervaren (zowel door de bewoners als door de omwonenden) komen uit de participatiemomenten als prioritair probleem naar voren en beïnvloeden de uitspraken van de bewoners.

Het omgaan met de dubbele timing - van het DWC en van de opeenvolgende renovatieoperaties aan woningen - zal zeker een centrale uitdaging zijn bij het plannen

Zie ook hoofdstuk 5 over huisvesting.

Uitgevoerde operaties

→ **Uitbreiding sociaal woningbestand van de Moderne Wijk** door BGHM tussen 2010 en 2012: bouw in het verlengde van de Beheerstraat (architectuurbureau [BURO II & ARCHI+I / b2Ai](#), met de volumes van de Moderne Wijk van Victor Bourgeois als inspiratiebron. Het project omvat 43 eenheden - appartementen met 1 tot 3 kamers, huizen met 3 tot 5 kamers). Uitbreiding in 2012, bouw Victor Bourgeoisgaarde (architecten [BURO II & ARCHI+I / b2Ai](#)) ;



→ **Restauratie en renovatie** van het Victor Bourgeoisgebouw op het Samenwerkersplein (winkels en woningen), voltooid in 2014, architecten Origin, Beliris-fonds. Financiering door Beliris, eigendom van de Société Coopérative La Cité Moderne;

→ **Renovatie gebouw Openluchtstraat 22** (architect Pierre Blondel - 1999-2017) met buitenisolatie.

Lopende operaties

→ Volledig renovatieproject - 173 sociale woningen op geklasseerde site

door OVM Comensia, aanpassingen aan huidige comfort- en veiligheidsnormen. Energetische en technische renovatie van de woningen, ontwerpers: Karbon' + Architectures Parallèles + MK engineering + BESP.

Omvat de renovatie van de omgeving, gevels en interieurinrichting van de individuele huizen en appartementsgebouwen in 9 straten en pleinen van de Wijk.

Doelstelling: de bewoners betere levenskwaliteit bieden, voldoen aan de nieuwe , rekening houdend met het erfgoedkundig aspect van de site.

Spreiding van de werken tussen 2022 en 2030 - 4 werkfasen. Gezinsuitplaatsingen noodzakelijk. Subsidie van 26.000.000 euro.

Twee faseringsscenario's worden momenteel bestudeerd.

→ Renovatie- en reorganisatieproject van woningen, Initiatiefplein 1-5 en Beheerstraat 2-8



Door OVM Comensia, dossier opdracht van werken loopt en renovatie van de buitenbekleding en het gelijkvloers in de Beheerstraat 2-8, studie uitgevoerd door: Karbon' + Architecture Parallèles + MK engineering + BESP

Omvat de renovatie van de omgeving en gevels en de reorganisatie van de binnenruimtes om de woningen groter te maken (van 45 naar 30 woningen).

Oplevering gepland in 2024.

Werken staan op het punt te beginnen; een herhuisvestingsplan voor de huurders is in de maak en op het moment dat we deze diagnose schrijven, gaat het om de woningen gelegen aan het Initiatiefplein.

→ Renovatie- en reorganisatieproject voor woningen, Stichtingsstraat 39-45



Door OVM Comensia, ontwerpers: Karbon' + Architecture Parallèle + AAIA

Oplevering : 2022.

3.3 Overige publieke investeringen

Operaties ter verbetering van de openbare ruimte

Samen met de subsidies Stadsbeleid en bovenop de eigen middelen, heeft de gemeente de volgende financieringskanalen aangesproken voor een strategische en zeer specifieke scharnierruimte: deel van de Strijdersstraat tussen de Josse Goffinlaan en het Oscar Ruelensplein en de doorgangen en open ruimtes in de Wijk. Het is de bedoeling om de burgers bij alle projecten te betrekken om zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de uiteenlopende behoeften van de buurtbewoners en gebruikers van deze drukke as.

Zie ook de [hoofdstukken Openbare ruimtes 6 en Mobiliteit 11](#).

→ Heraanleg van de wegen en voetpaden in de Strijdersstraat



subsidie van Leefmilieu Brussel (LB), thema Lawaai, uitvoering 2021-2022.

Doelstelling: de nadelen van de huidige bestrating (Victor-klinkers hiernaast), die het autoverkeer extreem lawaaiig maken. Tegelijk het probleem van spoorvorming in de lengterichting oplossen, dat zich vertaalt in verkeersproblemen en mogelijke ongevallen, en de doorlaatbaarheid van deze bijna 100% verharde straat te verbeteren.

Project voor de volledige heraanleg van de rijweg en de voetpaden, rekening houdend met de waterhuishouding.

Financiering: subsidie € 150.000 + aanvulling door gemeente van ca. € 100.000 (minimum € 15.000 volgens LB-criteria)

→ Vervanging van de openbare verlichting



Openbare taken van Sibelga

Doelstelling: de veiligheid vergroten en iets doen aan het onveiligheidsgevoel 's nachts.

Studie en werken voor aangepaste verlichtingstoestellen. Fotometrische studie al uitgevoerd. Plaatsen van wachtbuizen en voorzieningen afgestemd op de werken voor de heraanleg van de rijweg.

Financiering: € 85.000

→ Aanleg buurtsportinfrastructuur

Driejarig sportinvesteringsprogramma, Proxi-subsidies, Brussel Plaatselijke Besturen

Doelstelling: sportactiviteiten promoten als hefboom voor sociale cohesie.

Project aanleg sportruimte (fitnessterrein) om de ruimte aan het kruispunt met het Ensemble Jean Christophe.

Project en subsidieaanvraag moeten worden herzien in functie van de conclusies van deze diagnose

Vermeldenswaard is het grootstedelijk project op de rand van de perimeter op het grondgebied van Sint-Agatha-Berchem en Ganshoren, omdat zijn invloed groot zal zijn op de relatie van de buurt met de omliggende buurten :

→ Heraanleg Keizer Karellaan



Gedragen door Brussel Mobiliteit in het kader van het Good Move-plan.

Heraanleg van deze belangrijke verbindingssas tussen de Ring-E40 naar de Basiliek en de Leopold II-tunnel.

Doelstelling: de levenskwaliteit van de omwonenden verbeteren en tegelijk alle vervoersmodi in harmonie met elkaar te laten verlopen (voetgangers, fietsers, openbaar vervoer, auto's).

Het studie bureau Stratec heeft drie scenario's voorgesteld.

Openbare raadpleging (online-enquête, oktober-november 2021)

Gemengde operaties buurtvoorzieningen

Omdat de gemeente zich bewust is van het schrijnende gebrek aan voorzieningen voor de buurt en buurtdiensten in de perimeter, heeft ze samen met OMV Comensia en de GO!-school Zavelenberg al publieke middelen gemobiliseerd om de buurt te voorzien van diensten die tot nog toe ontbraken en om de bestaande voorzieningen uit te breiden. We vermelden ook het FarmCity-project van citydev.brussels aan de rand van de DWC-perimeter ([zie hoofdstuk 12 Milieu en gezondheid](#)).

[Zie ook hoofdstuk 7 Voorzieningen.](#)

→ Oprichting van de plaatselijke LISA-antenne



Subsidies Brussel Preventie en Veiligheid. Opening in juni 2021.

Gedragen door de gemeentelijke Preventiedienst, in het kader van de Buurtinformatienetwerken (BIN).

In samenwerking met OMV Comensia (ter beschikking stellen van hun lokalen Beheerstraat 4-6 en samenwerking bij het plannen van diensten en activiteiten), de lokale politie, het OCMW, het project Sociale Cohesie.

Doelstelling: als centraal aanspreekpunt, buurtdiensten verlenen aan de bevolking, ze beter zichtbaar en toegankelijk maken, ze op elkaar afstemmen en zo het leven in de buurt verbeteren.

Financiering: subsidie van € 147.000 voor de inrichting van de lokalen.

→ FARMCITY-project



Aankoop op 6 april 2020 van Dendermondestraat 122 in Ganshoren

door citydev.brussels, in samenwerking met Leefmilieu Brussel.

Programmering: geconventioneerde woningen (gepland: ca. 15 eenheden, 1950 m²), gemeenschappelijke voorzieningen (verwerking en verkoop van oogst), ruimte voor stadslandbouw, via huurovereenkomst toegewezen aan LB.

Tijdelijke fase: sinds 2000 wordt de site door 4 actoren gebruikt met de bedoeling deze buurt iets extra's te bieden op sociaal, cultureel en actief vlak; tentoonstellingsruimte en culturele programmering - pop-upcafé 'Bij Theo en Jeanine'; de vzw 'L'Ilôt' gebruikt één woning; handelszaak).

→ Herinrichting van de GO!-schoolsite



Gedragen door GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap.

Doelstelling: herstructurering van de bebouwing van het perceel op het Oscar Ruelensplein 13, met het oog op de inrichting van een minicampus met een kleuter- en lagere school (Zavelberg), een technische middelbare school en een kinderdagverblijf.

Project voor de bouw van een nieuw gebouw in het verlengde van de Openveldstraat, op de plek waar zich nu het parkeerterrein bevindt. Het bestaande kinderdagverblijf wordt afgebroken en in de nieuwbouw geïntegreerd.

→ Project om de speelplaatsen van de GOI-scholen te vergroenen



Projectoproep Re-creatie van LB (afd. Erkenningen en Registraties)

Selectie van het project: herfst 2021, uit 62 kandidaten, met heel positief advies van de jury. Start van de begeleiding tijdens het schooljaar 2021-22, met de steun van architecten aangewezen door LB.

Doelstelling: verbetering van de biodiversiteit en het 'waterbeheer', met de bedoeling iets bij te leren, zich goed te voelen, stress te verminderen en te bewegen, zowel voor de leerlingen, leerkrachten als de bewoners: men wil het geheel echt openmaken voor de buurt.

Project: nauwkeuriger te bepalen tijdens de uitvoeringsfase (idee voor vlindertuin, wilde bloemenweiden, aromatuin, bijenkorven, insectenhôtels, moestuinen, ruimtes die aanzetten tot bewegen enz. Participatieve fase met de leerlingen en het personeel enz. is gepland.

Timing: eerste semester 2022: participatief ontwerp/2022-23: procedure toekenning van subsidies, stedenbouwkundige vergunning en bestellen van de werken.

LB-Netwerk 'bubble.brussels': gemeenschap van milieubewuste leerkrachten, actoren die ijveren voor verandering ten voordele van het milieu.

Stadslandbouw, natuur en biodiversiteit

Verschillende projecten die aansluiten bij de gewestelijke strategieën om stadslandbouw te steunen en het natuurlijke netwerk uit te breiden, dragen ook bij aan de processen van stadsvernieuwing door de impliciet de levenskwaliteit te verbeteren. De volgende projecten worden in detail uiteengezet in hoofdstuk 12 Milieu.

→ Pilotproject voor gedeeld beheer van binnenterreinen van bouwblokken - Ons natuureiland



Projectoproep 'Klimaatactie' van Leefmilieu Brussel, doorvoering van gunstige maatregelen door Brusselse gemeenten en OCMW's.

Doelstelling: verbetering van het groene netwerk en van de biodiversiteit, als onderdeel van het gemeentelijk Klimaatplan dat wordt uitgewerkt.

Participatief project uitgevoerd met Natagora in de privétuinen van het bouwblok tussen de Heymansstraat en de Strijdersstraat en de Josse Goffinlaan: bewustmaking, informatie, aanplanting en andere inrichtingswerken en opstellen beheerplan/evaluatie

Voortzetting van een project uit 2017. In uitvoering, verlenging gepland in 2022.

Financiering: € 13.200

→ Moestuin voor IEDEREEN in de Moderne Wijk



Kader: Projectoproep "Vooruit met de wijk" van Leefmilieu Brussel, thema Good Food

Drager: Les Amis de Pinocchio, samen met OVM Comensia (terrein aan het Ensemble Jean Christophe, eigendom van de OVM)

Inclusieve moestuin voor kinderen of volwassenen met een handicap

Financiering: € 3000 (LB) + € 600 (Comensia)

En op de grens van de perimeter met als drager Leefmilieu Brussel:

→ Professioneel stadslandbouwproject in het natuureservaat Zavelenberg



Project op circa 15 hectare natuurgebied, als onderdeel van de Good Food-strategie.

Haalbaarheidsstudie en historisch onderzoek, uitgevoerd in 2018-19.

Doelstelling: als onderdeel van het beheersplan 'natuur en biodiversiteit' waarvoor Leefmilieu Brussel verantwoordelijk is, een duurzame landbouwactiviteit opzetten die het behoud en het herstel van de natuurlijke omgeving en de opwaardering van de landschappen en het historische landbouwerfgoed garandeert en tegelijk een sociale dimensie heeft: verbruikers en producenten opnieuw met elkaar in contact brengen, bewustmaking, sociale toegankelijkheid, opleiding enz.

Architectuuropdracht in 2021 toegewezen aan de bureaus Atelier Horizon en OfficeU.

3.4 Overige eerdere operaties

In de perimeter zijn eerder verschillende operaties doorgevoerd om het publieke woningbestand uit te breiden en aan stadsvernieuwing te doen. Hierna de belangrijkste (zie ook de hoofdstukken 5 Gebouwen en woningen en 6 Publieke ruimtes):

Operaties publieke huisvesting

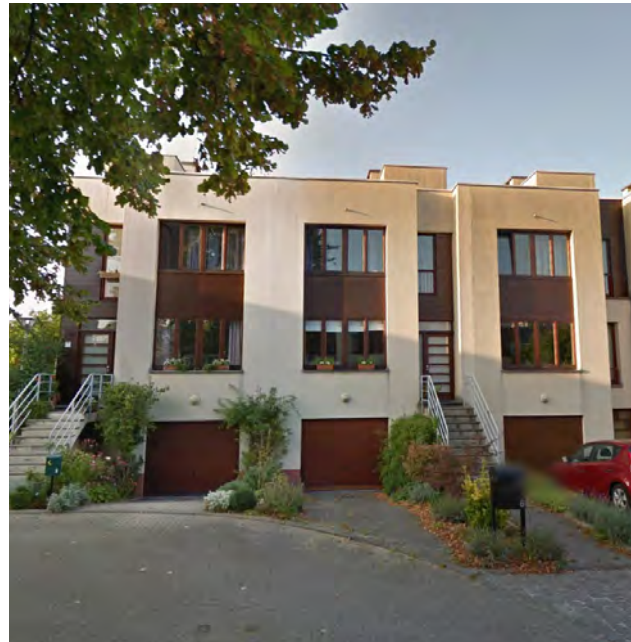
→ « **Jardins du Nord** » : bouw door GOMB (citydev.brussels) en PPP (Immobel) in 2015-16 van geconventioneerde woningen aan de Molenveldsteeg :



78 passieve en lage-energieappartementen, waarvan 36 geconventioneerde.

68 ondergrondse en 10 bovengrondse parkeerplaatsen

→ « **Lindegarde** », aan de buitenrand van de perimeter aankoop in 1990 van een site door de GOMB (citydev.brussels) en bouw van 12 geconventioneerde eengezinswoningen.



Operatie om de publieke ruimtes te verbeteren

→ **Voorzieningen Initiatieflein** : aanleg van een speelplein en een sportterrein. Uitgevoerd in 2016, subsidies van Brussel Plaatselijke Besturen (Proxi). Bedrag: € 160.000.



→ **Heraanleg van gevel tot gevel van de gewestweg Josse Goffinlaan in 2015-2016.**

Om te onthouden

- Lange tijd was ontwikkeling vooral gericht op woningbouw.
- In 2016 getuigen de sport- en spelvoorzieningen op het Initiatiefplein van de bereidheid en de noodzaak om nieuwe voorzieningen in deze buurt te introduceren, die haar residentiële functie overstijgen.
- Verschillende investeringen door publieke actoren in de buurt en de directe omgeving: renovatie Moderne Wijk (OVM Comensia), Zavelenberg (Brussel Leefmilieu), Hoeve Dendermonde (citydev. brussels), Keizer Karellaan (Brussel Mobiliteit).
- Gemeente en OCMW in een dynamiek om projecten complementair te maken/samen te financieren: verbetering buurtdiensten, natuurlijke omgeving en sociale cohesie.

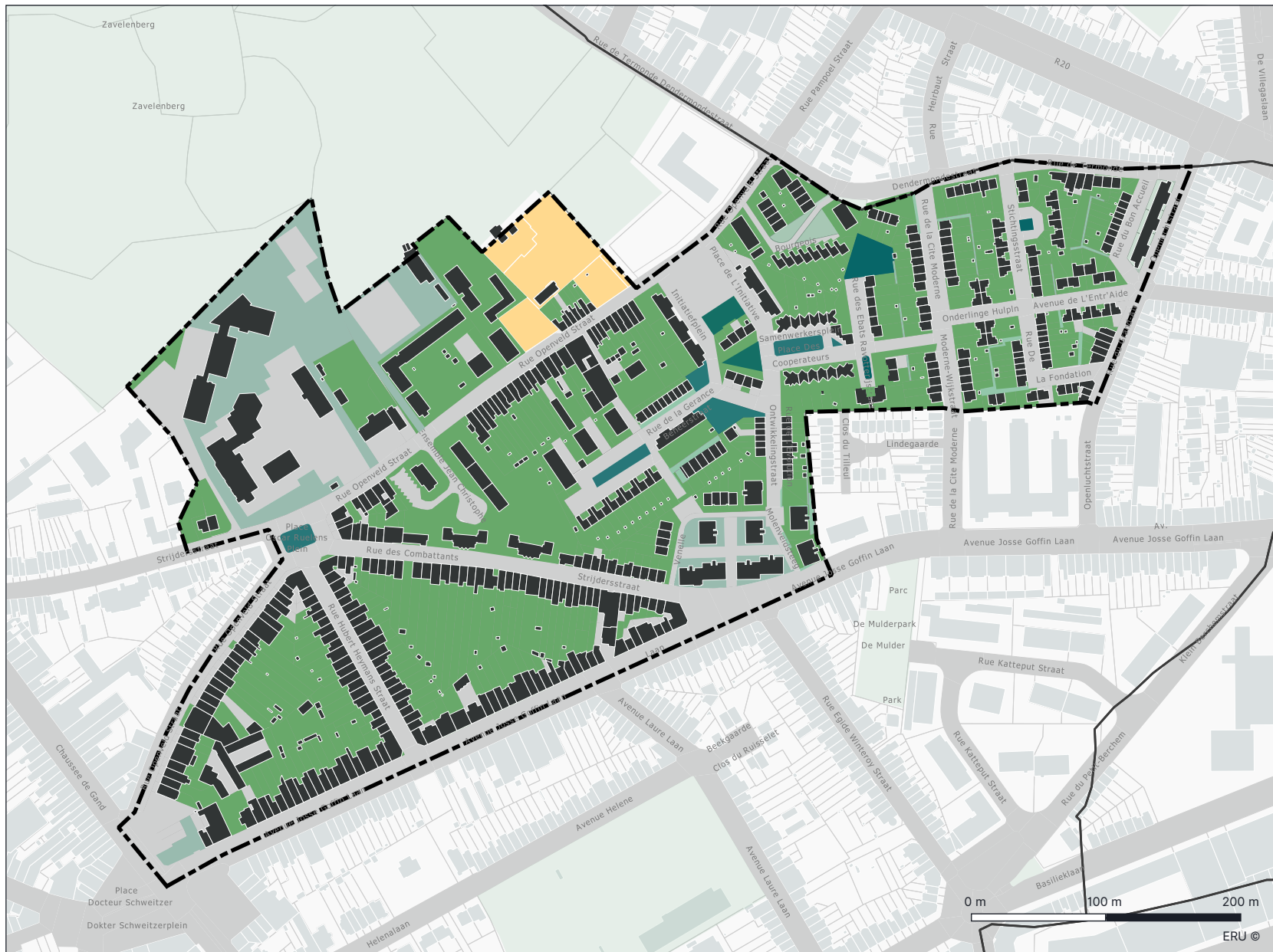
A photograph of a grassy field with a multi-story apartment building in the background and a large bush in the foreground. The field is filled with tall green grass and yellow wildflowers. The apartment building is a light-colored, multi-story structure with many windows. There are trees and a stone wall in the background. The sky is blue with some clouds.

4.

Landgebruik

4. LANDGEBRUIK

VII. Landgebruik



Legende

- Perimeter
- Gemeentegrenzen
- Grondinname van bouwwerken
- Ondoorlatend oppervlak
- Doorlatende publieke ruimte
- Doorlatende ruimte van goede kwaliteit
- Doorlatende ruimte van minder goede kwaliteit
- Weiden en moestuinen

Bron
 Google Street View -Brussels Urbis
 © Distribution & copyright C.I.B.G

Schaal
 1 : 4300

Oriëntatie

0 m 100 m 200 m
 ERU ©

In 1922 ?

"Maximum 30 woningen per hectare - ofwel 120 bewoners; beperking van het aantal aanpalende woningen om het beeld van een aaneengesloten blok zoveel mogelijk te vermijden."

Richtlijnen voor tuinwijkprojecten in de periode 1920-23, Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken, 1919

"Stad en platteland moeten met elkaar verbonden zijn. Uit die heuglijke band komt nieuwe hoog, nieuw leven, een nieuwe beschaving voort."
Ebenezer Howard (1850-1928), Garden Cities of Tomorrow (Londen, 1898)

4.1 Dichtheid landgebruik

Met in totaal 516 percelen met een totale oppervlakte van 157.968 m², telt de 536 gebouwen.

Aandeel ondoorlaatbare oppervlakken

Het aandeel ondoorlatende oppervlakken is hoger dan het gemeentelijk gemiddelde. Nochtans bevinden zich in de DWC-perimeter heel wat groene ruimtes. Als we rekening houden met zijn stedelijk karakter en hem vergelijken met omliggende buurten, heeft de perimeter een goede doorlaatbaarheid: met uitzondering van de Zavelenberg ligt de ondoorlaatbaarheidsgraad van aangrenzende statistische sectoren tussen 60 en 70%.

Tabel 1. Aandeel ondoorlaatbare oppervlakken (bron: Wijkmonitoring)

	Aandeel ondoorlaatbare oppervlakken in 2006 (%)
Molenberg	52,37
Moderne Wijk	51,73
DWC	52,15
SAB	47,87
Gewest	46,15

De binnenterreinen van de bouwblokken bieden mogelijkheden voor meer groen en de infiltratie van regenwater. Een ander belangrijke mogelijkheid om de doorlaatbaarheid van de perimeter te verbeteren, zijn de voetpaden en wegen van het bijzonder dichte wegennet.

VII. Aandeel ondoorlaatbare oppervlakken in het Brussels Gewest in 2006 (ERU-kaart gebaseerd op de Wijkmonitoring)



Bebouwingsgraad van de bouwblokken

Tabel 2. Evolutie van de bebouwingsgraad van de bouwblokken (bron: Wijkmonitoring)

	Bebouwingsgraad van de bouwblokken 2003 (%)	Bebouwingsgraad van de bouwblokken 2013 (%)
Molenberg	24,90	26,42
Moderne Wijk	27,96	30,16
DWC	25,91	27,67
SAB	26,38	27,87
Gewest	25,03	26,31

4. LANDGEBRUIK

VIII. Orthofotoplan perimeter



Legende

- Perimeter
- Gemeentegrenzen

Bron
Brussels Urbis ©
Distribution & copyright C.I.B.G

Schaal
1 : 4300

Oriëntatie
N ↑



De bebouwingsgraad van de bouwblokken is vergelijkbaar met die van de gemeente. De bebouwingsgraad is het hoogste in de Moderne Wijk en is de jongste tijd snel gestegen (+2,2% op 10 jaar tijd). Je moet de perimeter van de DWC echter met de omgeving vergelijken: de bebouwingsgraad van de bouwblokken is beduidend lager dan die van aangrenzende statistische sectoren zoals Korenbeek (36,16%), Ganshoren-centrum (41,77%), Keizer Karel (54,09%) of Frans Hospitaal (36,40%).

Het gaat ook om een perimeter met een groot aandeel weinig bebouwde percelen. In 83% van de bouwblokken is minder dan de helft van het perceel bebouwd.

Dichtheidsbeleving

Deze cijfers worden bevestigd door de dichtheidsbeleving van de perimeter, die vergelijkbaar is met een plattelandsbuurt. De bewoners worden aangetrokken door een buurt met een laag bouwprofiel, omgeven door groene ruimtes. Het lijkt dan ook belangrijk om die kenmerken te behouden. Tijdens al onze activiteiten voelden we ook een sterke afkerigheid voor vastgoedprojecten die dit karakter in vraag dreigden te stellen door de dichtheid te verhogen.

**« Ik hou van het groen
in de wijk, dat maakt
het gezellig! »**

*Jeune fille habitante de la
rue de la Gérance*

4.2 Karakterisering van de woonblokken

Een gevarieerde en complexe morfologie

De morfologie van de perimeter verschilt sterk. In tegenstelling tot dichter bebouwde buurten in Brussel, vormen de meeste blokken in de Moderne Wijk trouwens geen doorlopende gesloten bouwlijn. Bij het ontwerp is bewust gekozen voor trapsgewijze vormen en een grote verscheidenheid aan insprongen ten opzichte van de straat. Dit om eentonigheid te voorkomen, om de achtertuinen vrij te maken en bezonning op de weg toe te laten. Dit ontwerp leidt tot een diverse afwisseling aan publieke en private ruimtes, in een gradatie die gaat van een duidelijk breuk tussen weg en bewoning (Josse Goffinlaan), via het creëren van klassieke private ruimtes (binnenterreinen van blokken) of duidelijke gedefinieerde overgangsruidtes (tuintjes langs de weg in de Openveldstraat en de Strijdersstraat in de sector tussen de Gentsesteenweg en het Ruelensplein, **foto linksonder**) tot overgangsruidtes met een minder duidelijk statuut (overgangen Beheerstraat, Samenwerkersplein, Ensemble Jean Christophe, **foto linksboven**, Victor Bourgeoissteeg foto rechtsboven) en groene ruimtes waarvan niet duidelijk is waarbij ze horen (**foto rechtsonder**), of open bebouwing (Molenveldsteeg). De morfologische rijkdom van de bouwblokken is dus groot en draagt bij tot de perceptie van een dun bebouwd gebied. .





Stadswaefsel van doorgangen en openingen

De meeste woningen in de perimeter hebben een private binnentuin. Het gaat om binnenterreinen van bouwblokken die niet voor het publiek toegankelijk zijn. De configuratie van de Moderne Wijk zorgt er echter voor dat een groot deel van deze privétuinen vanaf de straat zichtbaar zijn, wat het landelijke en groen gevoel van de buurt versterkt. Deze openingen vormen wel een stijlbreuk in de traditionele overgang tussen publieke en private ruimte: voorbijgangers hebben makkelijk inkijk in sommige tuinen en achtergevels die intieme ruimtes zijn.

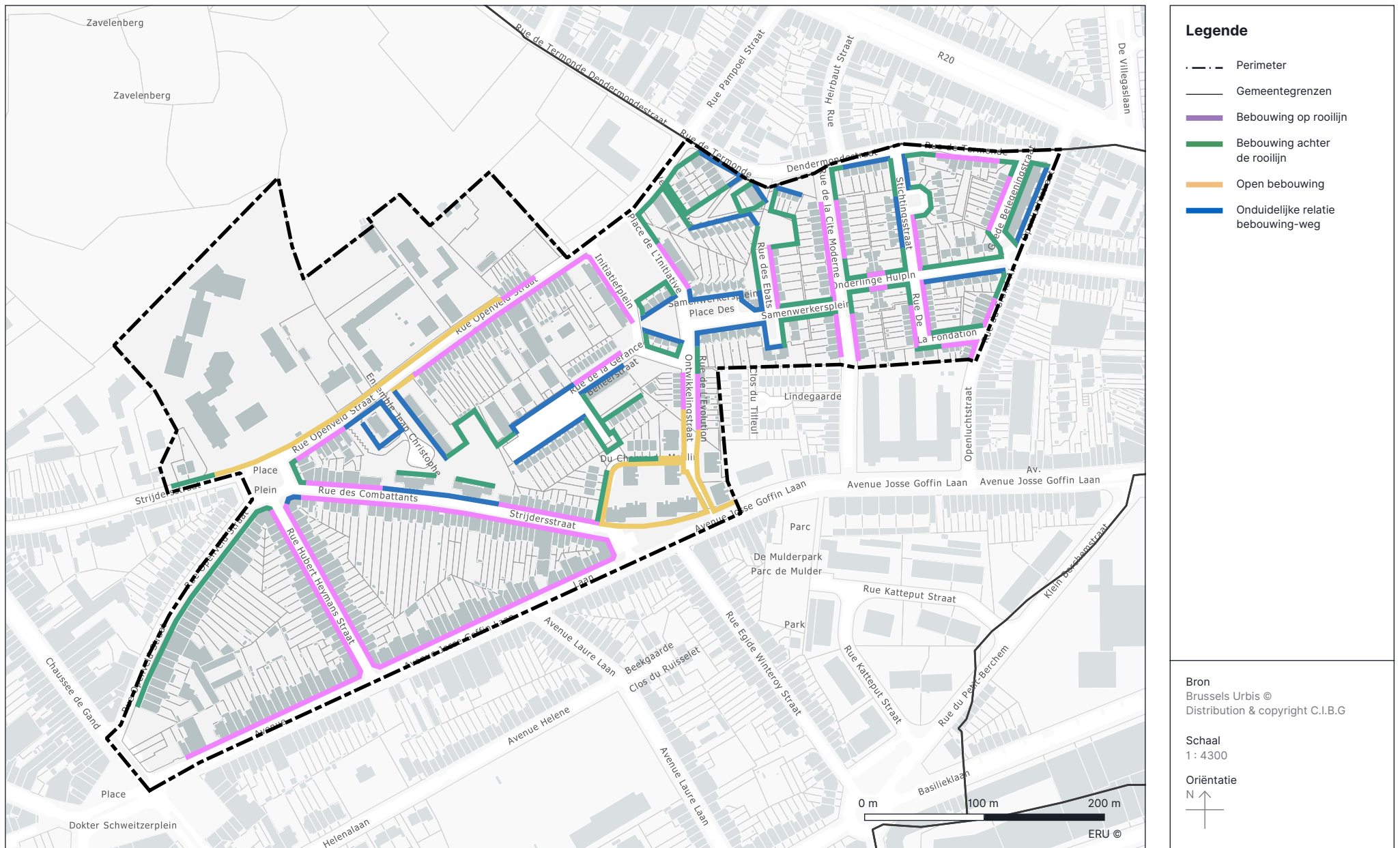
« Ik woon intussen een jaar in de Wijk. Ik vind het hier beter dan in Laken, met het uitzicht op het platteland ! »

Bewoonster Openveldstraat

De Moderne Wijk heeft bijna geen berijdbare opritten. Het oorspronkelijk ontwerp voorzag in stegen, die nu afgesloten zijn. Het bevatte ook een groot aantal onbebouwde ruimtes, publieke pleinen en allerhande tuinen, waarvan een aantal slecht gedefinieerd zijn: het gaat om ongebruikte ruimtes zonder voorzieningen, vaak slecht verlicht en afgesloten met hagen (zie hoofdstuk 5 Gebouwen en woningen).

4. LANDGEBRUIK

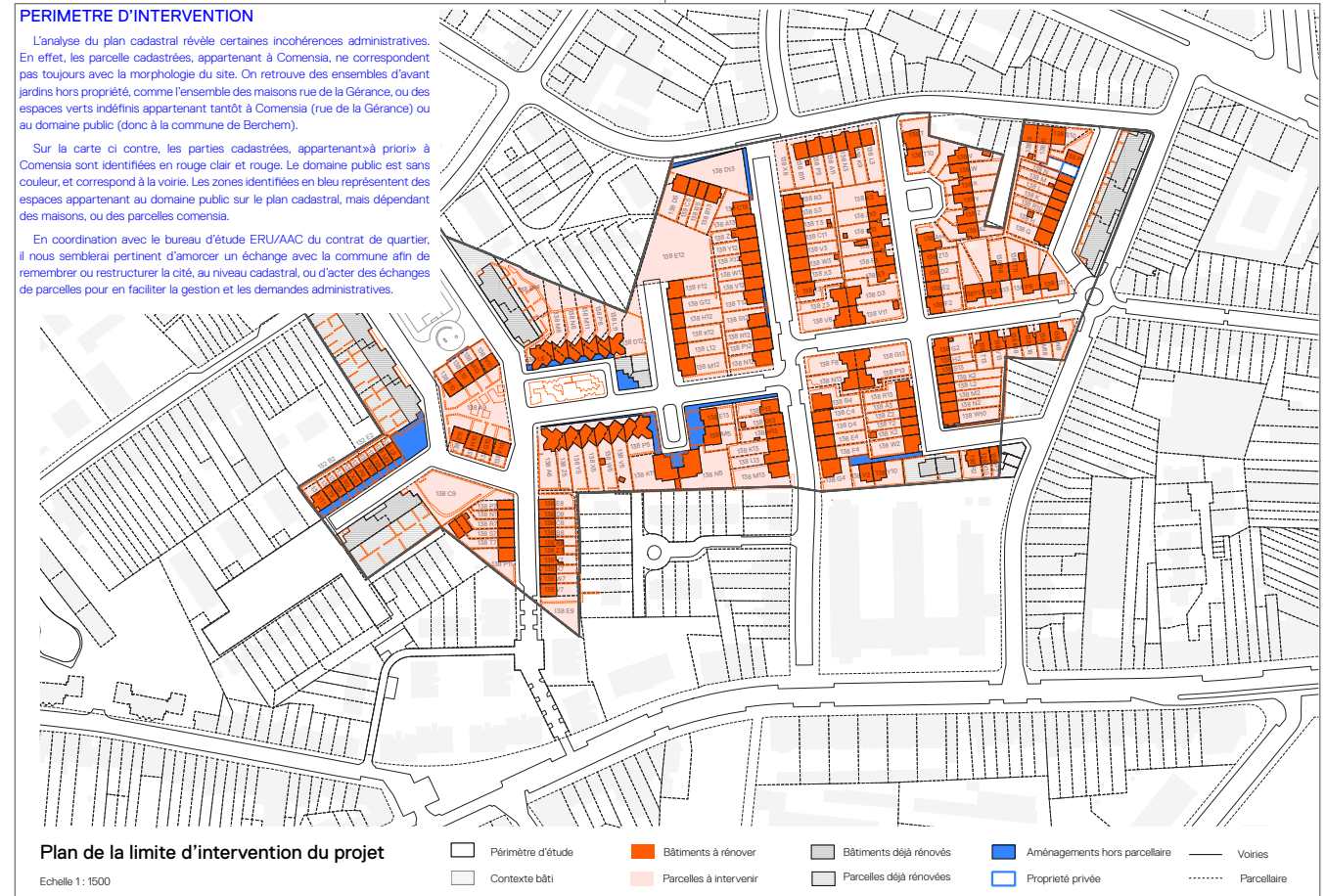
IX. Kaart relatie tussen weg en bebouwing



Enkele kadastrale onduidelijkheden

Het team Karbon' + Architectures parallèles + Label dat in opdracht van Comensia instaat voor de renovatie van de Moderne Wijk, heeft een aantal kadastrale onduidelijkheden gevonden in de wijkperimeter: sommige voortuinen lijken deel uit te maken van het publieke domein, terwijl ze bij de woningen horen. Het is een work in progress, dat moet verdergezet worden om te achterhalen wie precies de eigenaar is en instaat voor het beheer.

VIII. Kaart met kadastrale onduidelijkheden (bron: Karbon')



4.3 Bestemmingen

Bijna uitsluitende woonbestemming

We zien een monofunctioneel weefsel dat bijna volledig uit woongebieden bestaat, met uitzondering van het gebied met voorzieningen ten noorden van de perimeter en de scholen ten noorden van de Openveldstraat. We stellen ook vast dat er in zowat de volledige perimeter geen kantoren, winkels of garages zijn, met uitzondering van de winkels en garages in de twee blokken die het dichtste bij het Schweitzerplein liggen (zie hoofdstuk 7 Socio-economische voorzieningen).

Om te onthouden

- Ondanks zijn stedelijk karakter is de perimeter goed doorlatend.
- De bebouwingsgraad van de bouwblokken is er beduidend lager dan in de aangrenzende statistische sectoren.
- De bewoners worden aangetrokken door een buurt met een laag bouwprofiel, omgeven door groene ruimtes.
- Grote morfologische diversiteit en band tussen bebouwing-weg. De beleefde dichtheid is lager dan de daadwerkelijke dichtheid dankzij de rijkdom aan bouwblokken en de uitlijning van de gebouwen.
- Het stadsweefsel bestaat vrijwel volledig uit woongebieden.

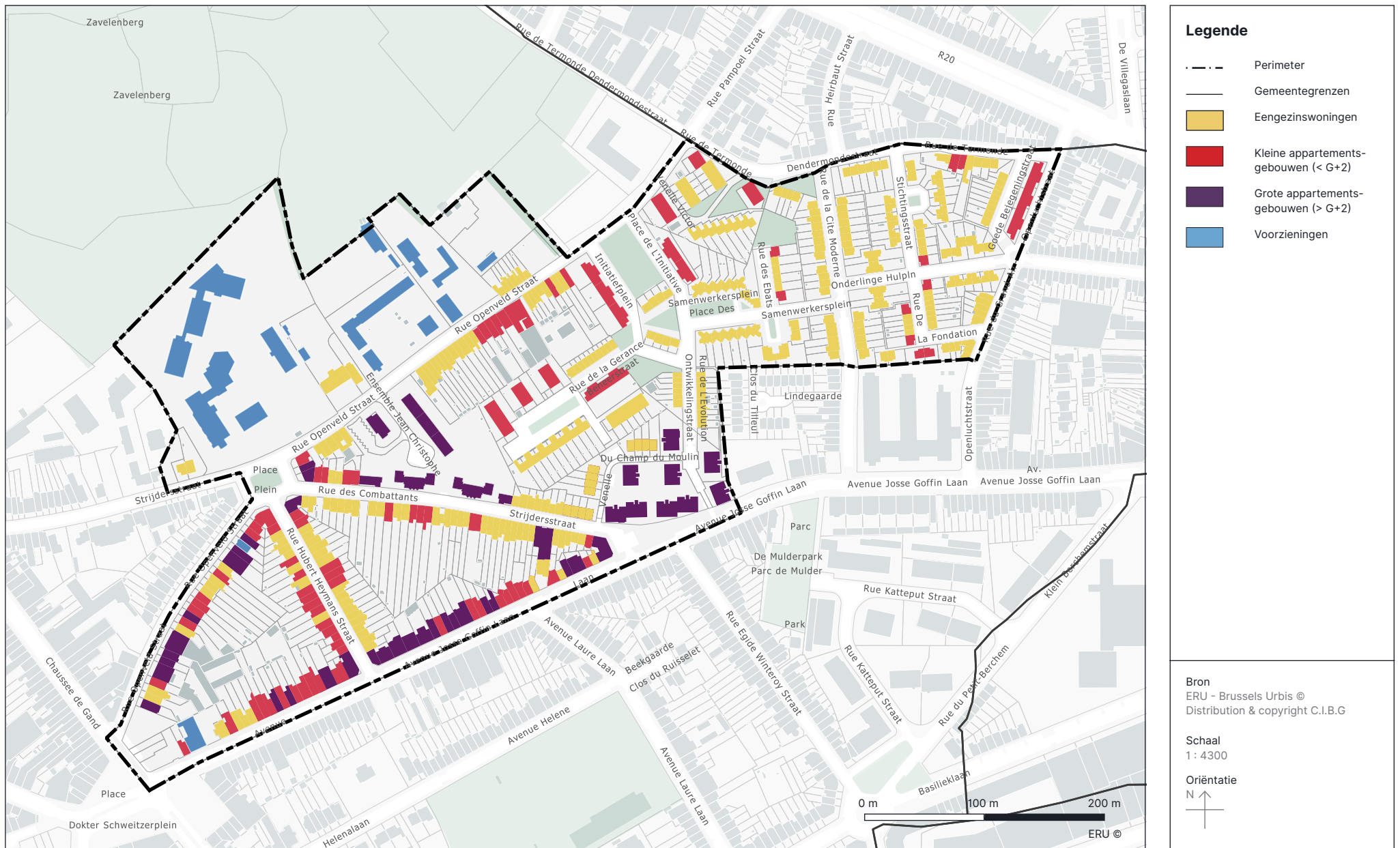
5.

Gebouwen en woningen



5. GEBOUWEN EN WONINGEN

X. 3 bouwtypologieën binnen de perimeter



In 1922 ?

"Van in het begin was er [in de Moderne Wijk] een mix van individuele woningen en woningen met verschillende verdiepingen. Die combinatie laat toe om alle smaken tevreden te stellen en biedt heel wat architecturale mogelijkheden." *Interview met Victor Bourgeois in het tijdschrift BÂTIR van 15 april 1933*

5.1 Karakterisering van de bebouwing

Ouderdom

De bouwdata lopen sterk uiteen in de perimeter. Een groot deel van de woningen werd echter voor 1961 gebouwd (referentiedatum Wijkmonitoring). Met uitzondering van enkele appartementsgebouwen uit de jaren 1950 en 1960 aan de Josse Goffinlaan, het Ensemble Jean Christophe van het begin van de jaren 1960 en de recentere bouwprojecten (sociale woningen en CityDev-operaties), dateren de meeste woningen uit het interbellum.

Dit geldt voor zowat de volledige statistische sector Moderne Wijk, die bijna samenvalt met de perimeter van de Cité. Daarbij komen nog enkele huizen in de Openveldstraat, de Dendermondestraat en de Openluchtstraat.

De meeste schoolgebouwen dateren van tussen 1971 en 1996, op enkele recentere bijgebouwen na.

Tabel 3. Aandeel woning gebouwd voor 1961 (bron: Wijkmonitoring)

	(%)
Molenberg	79,30
Moderne Wijk	94,30
Gewest	63,03

Bouwprofiel

Het bouwprofiel in de perimeter is doorgaans laag - de meeste gebouwen in de Moderne Wijk zijn GLV+1 of GLV+2. In het Ensemble Jean Christophe zijn er GLV+3-gebouwen en een flatgebouw van 8 verdiepingen. De CityDev-operatie in de Molenveldsteeg bestaat uit gebouwen met 3 of 4 verdiepingen. De aan elkaar grenzende gebouwen zijn hoger in de Josse Goffinlaan (GLV+3 of GLV+4) en doorgaans lager langs de andere wegen in de perimeter: de Openveldstraat telt bijvoorbeeld enkele huisjes met een eerder bescheiden bouwprofiel. De enige breuk in het bebouwde landschap is het massieve Valida-ziekenhuis.

Dit draagt bij tot de dorps- of 'landelijke' sfeer die in de buurt heerst. De perimeter vertoont heterogene bouwprofielen, de lagere van de oude dorpshuizen en de relatief hogere die kenmerkend zijn voor de tweede kroon.

Tabel 4. Bouwprofiel en aandeel gebouwen van niveaus of meer (1997, bron: Wijkmonitoring)

	Bouwprofiel (niveau/gebouw)	aandeel gebouwen van 5 niveaus en meer (%)
Molenberg	2,49	3,7%
Moderne Wijk	2,06	0%
Gewest	2,75	4,86%

Typologieën

Het bouwprofiel in de perimeter bestaat grotendeels uit woningen (eengezinswoningen en kleine appartementsgebouwen). De weinige voorzieningen bevinden zich vooral aan de rand van de perimeter. Het gaat om de scholen aan de Zavelenberg en enkele kleine voorzieningen (Initiatiefplein, tennisbanen : [zie hoofdstuk 7 Voorzieningen](#)).

5.2 Woningaanbod

Dichtheid: bebouwing, huisvesting, bevolking

Hoewel de bebouwingsgraad van de bouwblokken in de perimeter relatief laag is - wat typisch is voor het tuinwijkmodel - gaat het om een vrij dicht bezette perimeter qua bevolking en woningen: ongeveer 900 woningen, of ca. 9% van het residentiële vastgoed aanbod in de gemeente.

Tabel 5. Bevolkingsdichtheid (2020) en bebouwingsgraad van de bouwblokken (2013) Wijkmonitoring)

	Bevolkingsdichtheid 2020 (inw/km ²)	Bebouwingsgraad van de bouwblokken 2013 (%)
Molenberg	12.140	26,42
Moderne Wijk	11.827	30,16
Gewest	7.500,65	26,31

Typologieën en diversiteit

Huisvesting slecht aangepast aan de huidige normen en behoeften

De perimeter bestaat hoofdzakelijk uit kleine woningen met meerdere kamers, die niet echt voldoen aan de huidige behoeften en woonbaarheidsnormen. Dit is heel opvallend in Moderne Wijk-sector. De gemiddelde oppervlakte per bewoner behoort tot de laagste van het Gewest en staat in schril contrast met de aangrenzende statistische sectoren.

Tabel 6. Karakterisering van de woningen (2001, bron: Wijkmonitoring)

	Gemiddelde oppervlakte per bewoner 2001 (m ²)	Aantal vertrekken per bewoner 2001 (aantal)	Aantal vertrekken per woning 2001 (aantal)	Aandeel woningen < 55 m ² 2001 (m ²)	Part des logements de plus de 104m ² (%)	Superficie moyenne par logement 2001 (m ²)
Molenberg		Aandeel woningen > 104 m ² (%)	4,04	38,38	11,11	70,45
Moderne Wijk	2001	Gemiddelde oppervlakte per woning 2001 (m ²)	4,69	42,31	6,84	66,24
Sint-Agatha-Berchem	34,78	1,95	4,33	28,70	17,39	77,34
Gewest	35,58	1,94	4,07	34,72	16,39	74,39

De oppervlakte per woning wijkt niet veel af van het gewestelijk gemiddelde, maar deze waarden zijn uiteindelijk relatief laag als we rekening houden met de perifere ligging van het DWC en het feit dat de oppervlakte van de woningen geleidelijk groter wordt naarmate je je van het stadscentrum verwijderd. De oppervlakte per woning is in de Gemeente Sint-Agatha-Berchem overigens groter. Er zijn weinig grote woningen in de perimeter.

54% van de huishoudens in de oorspronkelijke Moderne Wijk hebben geen woning die op hun behoeften is afgestemd: ze is te groot of te klein. 28% van de huishoudens onderbezetten hun woning en 26% overbezetten ze. Dit is een probleem dat heel het vastgoedbestand van Comensia gemeen heeft.



Groot aanbod van eengezinswoningen

Qua typologie treffen we hier hoofdzakelijk eengezinswoningen en kleine appartementsgebouwen aan. Aan de rand van de perimeter zijn er enkele middelgrote en grote appartementsgebouwen die uitkomen op de Josse Goffinlaan. Het grote overwicht aan eengezinswoningen en 3- of 4-gevelwoningen is typisch voor een tuinwijk.

Tabel 7. Aandeel huishoudens dat in een eengezinswoning of 3-/4-gevelwoning woont (2001, bron: Wijkmonitoring)

	Aandeel huishoudens dat in een eengezinswoning woont (%)	Aandeel huishoudens dat in 3- of 4-gevelwoning woont (%)
Molenberg	33,57	5,04
Moderne Wijk	71,95	23,58
Gewest	28,17	6,47



Architectonische gehelen in de perimeter

De volgende kaart toont de architectonische gehelen in de perimeter. We gaan vervolgens in detail in op hun typologie, bouwdatum en respectievelijke renovaties.

Traditionele rijwoningen

Bij de traditionele rijwoningen gaat het voornamelijk om particuliere woningen gebouwd tussen 1920 en 1980 met verschillende configuraties.

Historische Moderne Wijk

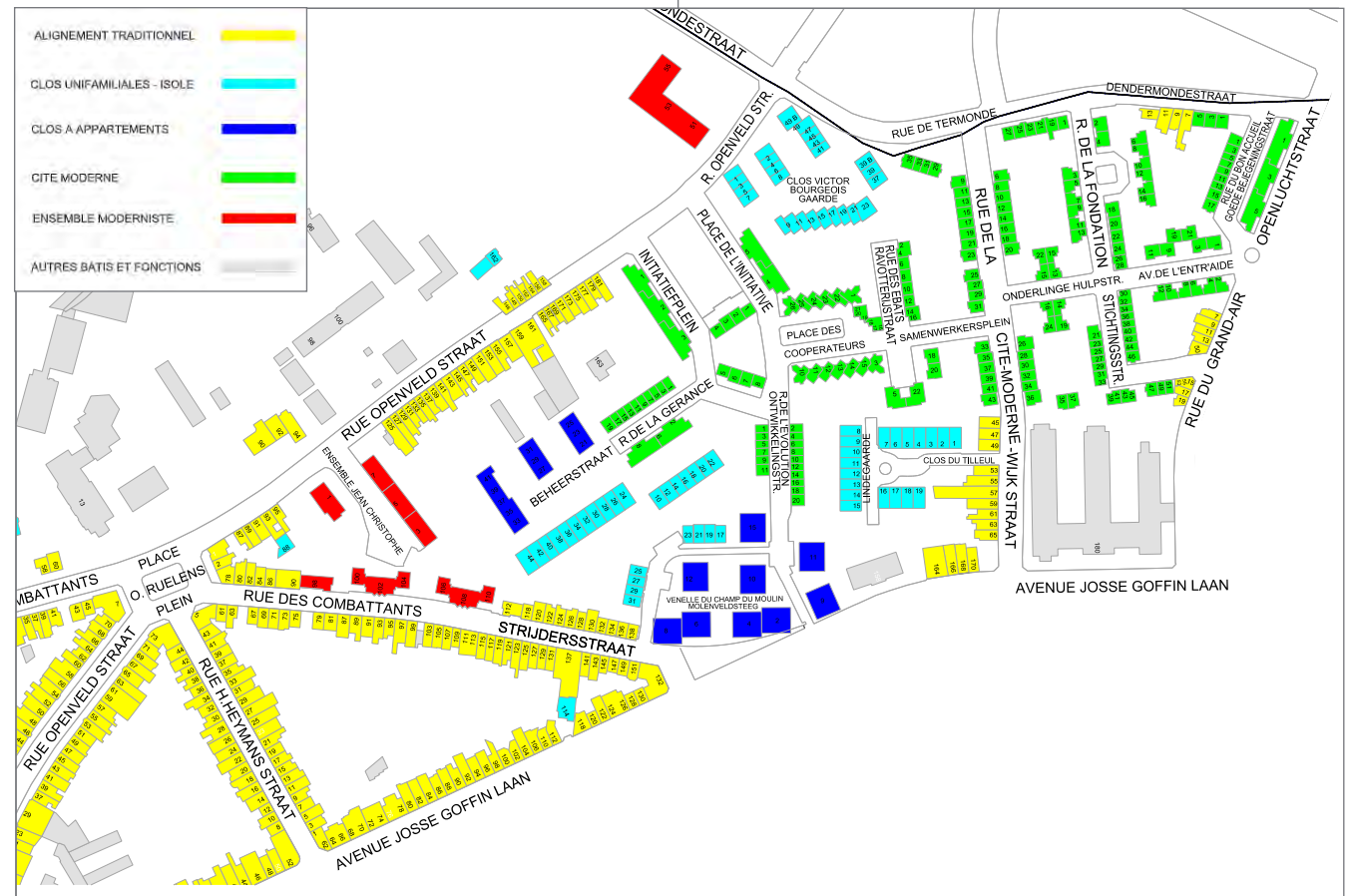
De oorspronkelijke Moderne Wijk telde in totaal 273 wooneenheden met 15 verschillende typen woningen met een oppervlakte tussen 61 en 111 m².

De woningen in de Moderne Wijk hebben een grote typologische rijkdom - variërend van studio's tot 5-kamerwoningen. De meeste woningen hebben echter 2 of 3 kamers..

Tabel 8. Aantal woningen naar typologie (bron: AAC)

Aantal kamers per woning	Aantal woningen in de historische Moderne Wijk
Appartementen 0 kamers	6
Appartementen 1 kamer	36
Appartementen 2 kamers	34
Appartementen 3 kamers	16
Appartementen 5 kamers	4
Huis 2 kamers	54
Huis 3 kamers	105
Huis 4 kamers	2
Totaal	257 eenheden (96 appartementen en 161 huizen)

X. Kaart architectuurtypologieën (bron: GemPDO Sint-Agatha-Berchem)



5. GEBOUWEN EN WONINGEN

XI. Soorten woningen in de Moderne Wijk (bron: Comensia)



Tabel 9. Oppervlakte woningen type Moderne Wijk (bron: BGHM)

Woning type	Omschrijving
Huis type A = 61,2 m ²	huis 2 kamers
Huis type A' = 85 m ²	huis 3 kamers
Huis type B = 87,8 m ²	huis 3 kamers
Huis type C = 88,6 m ²	appartement 3 kamers - boven-huis - atypische typologie
Huis type D = 92,1 m ²	huis 3 kamers
Huis type E = 106 m ²	huis 3 kamers
Huis type G = 100 m ²	huis 3 kamers
Huis type H = 111 m ²	huis 3 kamers
Huis type H' = 103 m ²	huis 3 kamers
Huis type I = 98,1 m ²	huis 3 kamers
Woning type K	Collectief gebouw (Initiatiefplein, Beheerstraat, Openluchtstraat)
Huis type J = 73,4 m ²	huis 3 kamers
Huis type L = 73,4 m ²	huis 3 kamers
Huis type M = 82,3 m ²	huis 2 kamers



Uitbreidingen Victor Bourgeois

Gebouw in 2012, met een grote verscheidenheid aan woningtypologieën geschikt voor grote gezinnen, door het [BURO II & ARCHI+I / b2Ai](#). Het putte inspiratie uit de volumes van de Moderne Wijk van Victor Bourgeois.

Tabel 10. Woningen Uitbreidingen Victor Bourgeois

Aantal kamers per woning	Aantal woningen
Appartementen 1 kamer	7
Appartementen 2 kamers	6
Appartementen 3 kamers	3
Huis 3 kamers	8
Huis 4 kamers	4
Huis 5 kamers	4
Totaal	32 eenheden (16 appartementen en 16 huizen)



Uitbreiding Beheer

Gebouwd in 2012 door het architectenbureau [BURO II & ARCHI+I / b2Ai](#) met als inspiratiebron de volumes van de Moderne Wijk van Victor Bourgeois. Ze bestaat uit 43 eenheden van de volgende typologieën.

Tabel 11. Woningen uitbreiding Beheer

Aantal kamers per woning	Aantal woningen
Appartementen 1 kamer	8
Appartementen 2 kamers	7
Appartementen 3 kamers	10
Huis 3 kamers	7
Huis 4 kamers	5
Huis 5 kamers	6
Totaal	43 eenheden (25 appartementen en 18 huizen)



Strijders

Twee kleine appartementsgebouwen in modernistische stijl, door architect Victor Bourgeois, gebouwd in 1925. Er zijn momenteel geen plannen om deze twee gebouwen te renoveren.

Tabel 12. Woning Strijders

Aantal kamers per woning	Aantal woningen
Appartementen 1 kamer	2
Appartementen 2 kamers	14
Appartementen 3 kamers	11
Totaal	27 appartementen



Ensemble Jean Christophe

Gebouwd in de jaren 1950 als uitbreiding van de Moderne Wijk, volgens de plannen van Victor Bourgois. Het bestaat uit 60 appartementen. Er is een plan om ramen te vernieuwen.

Tabel 13. Woningen Ensemble Jean Christophe

Aantal kamers per woning	Aantal woningen
Appartementen 1 kamer	12
Appartementen 2 kamers	30
Appartementen 3 kamers	18
Totaal	60 appartementen



Flatgebouwen Josse Goffinlaan-Citydev 'Jardins du Nord'

Gebouwd in 2015 en in gebruik genomen in 2016. Ze zijn het resultaat van de reconstructie van de bijgebouwen van het Frans Hospitaal door het architectenbureau Partners Concept. Het gaat om een privaat partnerschap van de Immobiliëvennootschap van België.

Tabel 14. Woningen Jardins du Nord

Type woning	Aantal woningen
Huizen	22
Appartementen	78 (waarvan 36 geconventioneerd)
Totaal	100 eenheden (+68 ondergrondse en 10 bovengrondse parkeerplaatsen)

5.3 Publieke en sociale huisvesting

Een groot deel van de perimeter bestaat uit sociale woningen, eigendom van de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) Comensia. Dit is zo in de historische Moderne Wijk en haar recente uitbreidingen en in het Ensemble Jean Christophe.

Er zijn 471 sociale woningen in de perimeter (287 in de Moderne Wijk en 130 in Molenberg). Dit zijn er beduidend meer dan het gewestelijke gemiddelde van 7,22%: 20,44% in Molenberg en bijna 100% (97,27%) in de Moderne Wijk. In een perimeter met een groot aandeel sociale woningen zijn er weinig woningen die door de eigenaar bewoond zijn (13% in de statistische sector Moderne Wijk¹, tegenover 41% in het Gewest - gegevens uit 2001).

Tabel 15. Gedetailleerd aandeel sociale woningen per statistische sector (2019, bron: Wijkmonitoring)

	Aandeel sociale woningen met 0 of 1 kamer (%)	Aandeel sociale huurwoningen met 2 kamers (%)	Aandeel sociale huurwoningen met 3 kamers (%)	Aandeel sociale woningen met 4 of meer kamers (%)
Moderne Wijk	16,92	46,92	27,69	8,46
Molenberg	15,79	29,47	-	4,91
Gewest	33,25	39,58	22,07	5,10

Ondanks de aanwezigheid van sociale woningen 2, 3 of zelfs 4 kamers in de Moderne Wijk zijn de kleine vertrekken - gebouwd volgens de normen van de jaren 1930 - een zoveelste illustratie van de problemen met deze woningen. Slechts 50% van de sociale woningen in de Moderne Wijk - één op twee! - zijn woningen met comfort! Dit cijfer ligt ver onder het geweste-

¹ Ter informatie: er zijn enkele particuliere woningen in de statistische sector.

lijk gemiddelde van 89%. Een andere veelzeggende indicator voor het gebrek aan comfort in deze woningen is dat in 2001 slechts 43% van de woningen in de Moderne Wijk over centrale verwarming beschikte.



Een verouderd woningbestand dat doorgaans in slechte staat verkeert

Een deel van de oorspronkelijke Moderne Wijk staat momenteel in afwachting van renovatie leeg. Het gevoel van verwaarlozing van de Wijk wordt ook gevoed door de werken om het schrijnwerk van 71 gebouwen te vervangen. Door laattijdige leveringen zijn ingangen en ramen van veel woningen tijdelijk afgesloten tot de ramen worden geleverd. Het einde van de renovatiewerken aan de ramen is gepland voor 2022. Tot die tijd ziet de Wijk er afgesloten en verlaten uit.

Ook het Ensemble Jean Christophe is in vrij slechte staat. Er liggen plannen ter studie om de buitenbekleding te vervangen en de woningen aan te passen aan de recentste energetische en technische normen

(zie hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsoperaties).

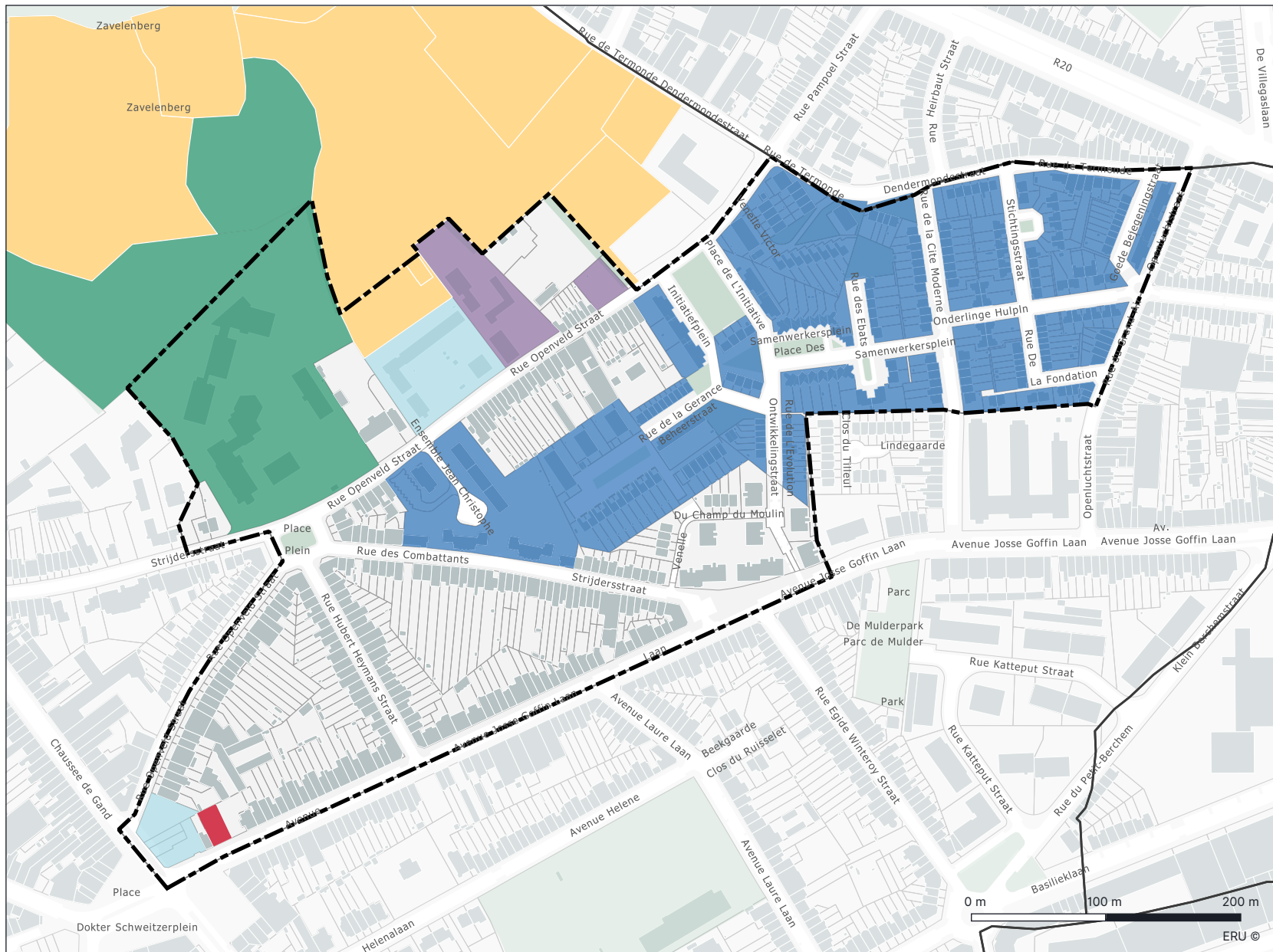


« Ik woon in de Moderne Wijk in een huis uit 1922, met alle problemen van dien! »

Bewoonster die hier al jaren woont

Tijdens onze fieldtrips vertelden heel wat bewoners ons dat ze ontmoedigd waren door de huidige situatie. Sommige huurders begrijpen maar moeilijk waarom de werken zo lang duren en waarom de klassering van de Wijk voor zo'n complexe problemen zorgt. Ze hebben weinig vertrouwen in de lopende renovatie door het slechte beheer van de oude beheerder. Verschillende huurders zijn op eigen houtje beginnen te renoveren.

XI. Publieke eigendommen



Legende

- Perimeter DWC
- Gemeentegrenzen
- Sociale huisvestingsmaatschappij Comensia
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Vlaamse Gemeenschap
- Kerkfabriek Ganshoren
- Gemeente Sint-Agatha-Berchem
- Federale staat

Bron
 ERU op basis van de GemPDO Sint-Agatha-Berchem - Brussels Urbis
 © Distribution & copyright C.I.B.G

Schaal
 1 : 4300

Oriëntatie
 N ↑

0 m 100 m 200 m

ERU ©

5. GEBOUWEN EN WONINGEN

oppervlak : 5351 m²



oppervlak : 285 m²



426 m² (perceel), 120 m² x2 (land)



oppervlak : 4717 m²



oppervlak : 1185 m²



Deze zeven percelen, de belangrijkste in de perimeter, zijn aangegeven op de kaart op de volgende bladzijde.

oppervlak : 2002 m²

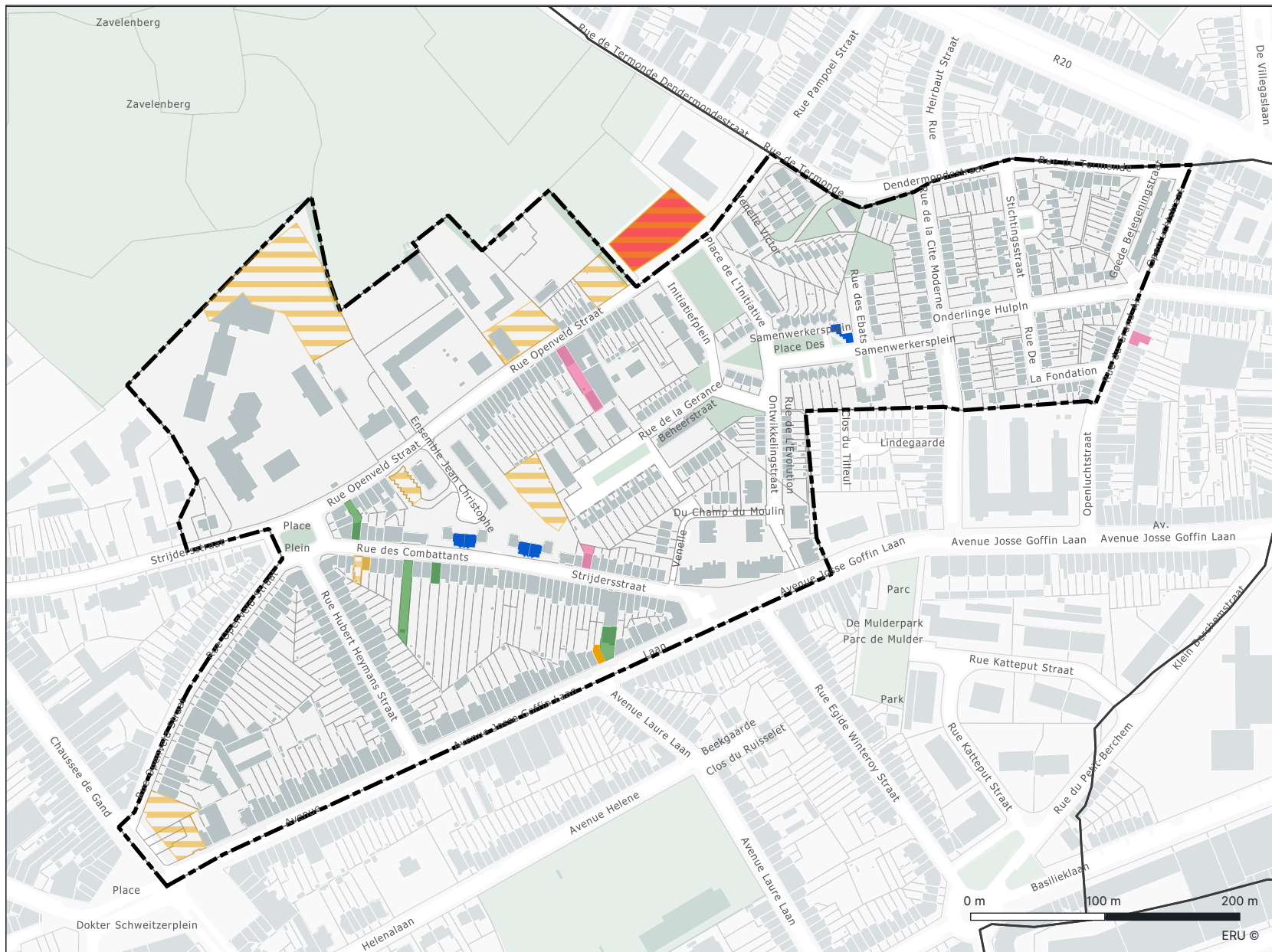


oppervlak : 1315 m²



Terreinfoto, terrein tussen GO! en de Zavelenberg
 Schoolterrein, luchtfoto © Google Earth
 Terrein tussen de Openveldstraat en de Zavelenberg, luchtfoto © Google Earth
 Parkeerplaats Ensemble Jean Christophe, luchtfoto © Google Earth
 Terreinfoto, terrein tussen Jean Christophe en Beheerstraat
 Terreinfoto, terrein Schweitzerplein
 Perceel Openveldstraat, luchtfoto © Google Earth

XII. Bruikbare gronden



Legende

- Perimeter DWC
- Gemeentegrenzen
- Onbebouwd terrein
- Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd
- Stedenbouwkundige vergunning in behandeling
- Leegstaand gebouw
- Gebouw te koop
- Inrichtbaar gelijkvloers

Bron
Sint-Agatha-Berchem, Immoweb
Brussels Urbis © Distribution
& copyright C.I.B.G

Schaal
1 : 4300

Oriëntatie
N ↑

0 m 100 m 200 m

ERU ©

5.4 Vraag naar woningen

Tabel 16. Evolutie van het aantal kandidaat-huurders voor een sociale woning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (bron: Noodplan voor huisvesting)



Op 30 september 2020 stonden 49.135 huishoudens op de lijst van kandidaat-huurders voor een sociale woning en dit cijfer blijft stijgen. Dit bevestigt de diepe crisis die er in het Gewest al jaren heerst om toegang tot een betaalbare woning te hebben.²

Vandaag is 11,2% van de woningen in het Gewest 'van sociale aard'. De verschillende plannen slagen er nauwelijks in de vooropgestelde opleveringsdoelstellingen te halen (Gewestelijk Huisvestingsplan 65% - Alliantie Wonen 34%)³. Het Brusselse regering lanceerde ook een Noodplan voor huisvesting om tussen 2020 en 2024 36.758 woningen te renoveren en 4650 sociale woningen te kopen of te bouwen. Volgens de Gewestelijke beleidsverklaring (GBV) wil het Gewest beschikken over 15% woningen van sociale aard, evenredig verdeeld over de verschillende buurten.

2 https://nawalbenhamou.brussels/wp-content/uploads/2021/01/Plan-Urgence-Logement_DEF.pdf
 3 <https://perspective.brussels/fr/actualites/5eme-monitoring-des-projets-de-logements-publics-bruxelles>

Bouw van nieuwe sociale woningen in Sint-Agatha-Berchem

Om die vooropgestelde 15% te halen, zou Sint-Agatha-Berchem over 1580 sociale woningen moeten beschikken. De gemeente moet dus nog 119 nieuwe woningen bouwen⁴. Met 16,77% scoort de wijk van het DWC⁵ al beter dan de gewestelijke doelstelling.

In 2011 wachtten in heel Sint-Agatha-Berchem 5,40% gezinnen op een woning, wat minder is dan het gewestelijk gemiddelde van 7,13%.

Gemeentelijke woningen

De gemeente Sint-Agatha-Berchem beschikt over 29 gemeentelijke woningen (waarvan één noodwoning). In onze perimeter zijn er echter geen gemeentelijke woningen. De Patrimoniumdienst staat in voor het onderhoud, de verhuur en de renovatie en ondersteunt de bouw van nieuwe woningen. Alle gemeentelijke woningen zijn momenteel bewoond. In november 2021 stonden er 374 personen op de wachtlijst. De wachttijd kan dus flink oplopen en varieert naargelang het type woning.

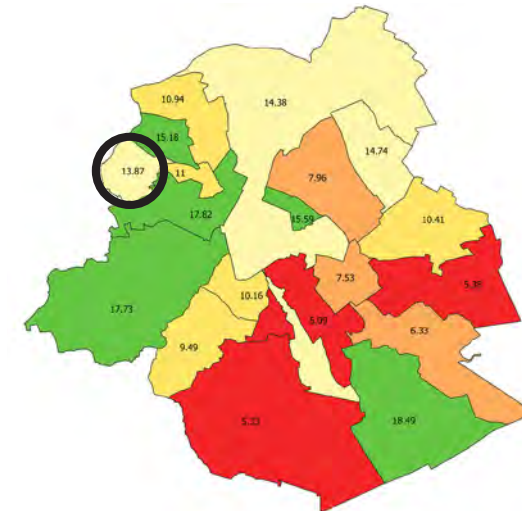
Ter informatie: een noodwoning is een tijdelijke huisvestingsoplossing om huishoudens op te vangen die hun woning hebben verloren na een brand, waterschade, een instorting enz.

OCMW-woningen

In de DWC-perimeter zijn er geen OCMW-woningen.

4 https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_monilog-05.pdf
 5 'Buurt' wordt hier gebruikt in de zin van het Wijkmonitoring: een statistische eenheid die kleiner is dan de gemeente en groter dan het statistische gebied

XII. Aandeel woning van sociale aard per gemeente (2021, bron: perspective.brussels)



SVK-woningen

De volledige gemeente telt 23 woningen beheerd door een SVK (1 studio, 11 appartementen met 1 kamer, 7 appartementen met 2 kamers, 5 appartementen met 3 kamers, 1 appartement met 4 kamers en 2 SVK-huizen).

Andere types woningen

Vandaag is een sterke dualiteit tussen particuliere en sociale woningen. Het zou interessant zijn om in te zetten op andere woonvormen, diversiteit of dichtheid of specifieke sociale woningen (transitwoningen, noodwoningen, PBM-woningen enz.). Hiervoor moeten andere huisvestingsactoren worden aangesproken: CLTB, Woningfonds, Housing First, Angela D., Habitat et humanisme enz.

Meerdere van deze actoren bieden koopformules aan voor kansarme bewoners.

5.5 Publieke eigendommen

Heel opvallend in de perimeter zijn de vele publieke eigenaren. Het gaat om het woningaanbod van Comensia, eigendommen van de gemeente, van de kerkfabriek en van Leefmilieu Brussel.



5.6 Mobiliseerbare gronden

De vastgoedynamiek

Er staan weinig eigendommen te koop of te huur, omdat er weinig particuliere eigendommen in de perimeter zijn. Dit is een probleem in het licht van het DWC omdat er weinig mogelijkheden en gronden beschikbaar zijn.

Volgens Immoweb is de prijs per vierkante meter het hoogst in de buurt van de Zavelenberg. daar bevinden zich dan ook de betere woningen van de perimeter.

IX. Prijs per vierkante meter in de buurt (bron: Immoweb)



Gebouwen te koop (Gezien november 2021)

- Openveldstraat 149 (huis met atelier)
- Strijdersstraat 120 (huis)
- Openluchtstraat 46 (gemengd gebouw)

Stedenbouwkundige vergunning

Op de kaart zien we weinig vergunde percelen, behalve de gebouwen van OMV Comensia. Deze projecten zijn prioritair voor de buurt.

Vergunningsaanvraag in behandeling

- Openveldstraat - (perceel 369F) - Vergunning geweigerd - datum kennisgeving 12/11/2021 (Brussel Stedenbouw en Erfgoed)
Beroep bij het Gewest midden december
Polisnummer: AB 8334 416.
Bouw van een gebouw met 29 wooneenheden en 29 parkeerplaatsen. Vellen van een boom.
Project voor een braakliggend terrein - buiten ZSH, maar grenzend aan de rand - met strategische ligging aan de rand van het Initiatiefplein en met een mogelijke directe verbinding met de Zavelenberg. Forse tegenkating van de bewoners (petitie). De bewoners schoven heel wat ideeën voor het perceel naar voren.

Belangrijkste verleende vergunningen (Periode 2018- 2021)

- Strijdersstraat 77 (afgeleverd op 24/12/2020).
Bouw van een gebouw met twee appartementen
- Strijdersstraat 80/Openveldstraat 85 (afgeleverd op 22/07/2018)
Bouw van een eengezinswoning.

5. GEBOUWEN EN WONINGEN

Polisnummer: AB 7898 98.
Perceel opsplitsen in 2 loten.

- Openveldstraat 85 (2018).
Bouw van een eengezinswoning
- Gebouw Josse Goffinlaan 114-116 (afgeleverd onder voorwaarden op 16/02/2021)
Verandering bestemming van restaurant in wellnesscentrum. Gelegen tussen aan elkaar grenzende achteruitgebouwde gebouwen ten opzichte van de rooilijn. Polisnummer: AB 8126 208.

(Overige) onbewoonde gebouwen en braakliggend terreinen

- Terrein Openveldstraat 97
Perceel naast aan elkaar grenzende gebouwen; parkeerplaats voor Ensemble Jean Christophe. BGHM voerde in 2016 een studie uit rond twee scenario's.
- Gebouw Strijdersstraat 67
Gelegen tussen aan elkaar grenzende gebouwen.
- Terrein Strijdersstraat 65
Gelegen tussen aan elkaar grenzende gebouwen.
- Terrein tussen Ensemble Jean-Christophe en Beheerstraat
Hier wordt een moestuin aangelegd
(zie hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsoperaties)

« Vroeger hadden we een terrein bij het OCMW, nu stelt Comensia ons een terrein ter beschikking. Het is de bedoeling om een gemeenschappelijke tuin in te richten en de oogst te verdelen. Om banden te creëren ! »

Bewoner en moestuinier

- Terrein Schweitzerplein. Gemeentelijk terrein hoek Gent/Goffin/Openveld. Dit strategisch gelegen perceel tussen de DWC-perimeter en het centrum van de gemeente, was eerder al het voorwerp van een haalbaarheidsstudie en van besprekingen met BGHM. Enkele particuliere actoren toonden ook interesse.
- Terrein Openveldstraat (perceel A369F - 371L, 368M)
Terreinen langs de Zavelenberg.
Mogelijkheid voor een moestuin.
- Terrein Openveldstraat (perceel 367B)
Tijdelijke bezetting door Nederlandstalige school (container), verhuizing gepland na uitbreiding van het GO-complex! (zie hoofdstuk 7 Voorzieningen)
- Terrein achter de tennisclub. Mogelijkheid voor een sportpiste.
- Gebouw Josse Goffinlaan 112. Het gebouw lijkt onbewoond en het gelijkvloers lijkt onderbenut (doet enkel dienst als opslagplaats).

We kunnen hier de gelijkvloerse verdiepingen van Comensia in de Strijdersstraat en het Initiatiefplein aan toevoegen (zie hoofdstuk 7 Socio-economische voorzieningen).

Om te onthouden

- Het bouwprofiel is de perimeter is doorgaans laag en er heerst een stedelijke plattelandssfeer.
- Oud sociaal woningbestand dat dringend aan renovatie toe is (project reeds in uitvoering). De sociale woningen voldoen niet aan de huidige normen.
- Er is voldoende aanbod aan sociale woningen. Er zijn echter geen OCMW- of SVK-woningen in de perimeter. Andere types woningen moeten worden onderzocht.
- Groot aandeel publieke eigendommen.
- Gezien de zwakke vastgoedynamiek en het tekort aan mobiliseerbare gronden, moeten de in kaart gebrachte gebouwen en percelen doeltreffend worden gemobiliseerd.

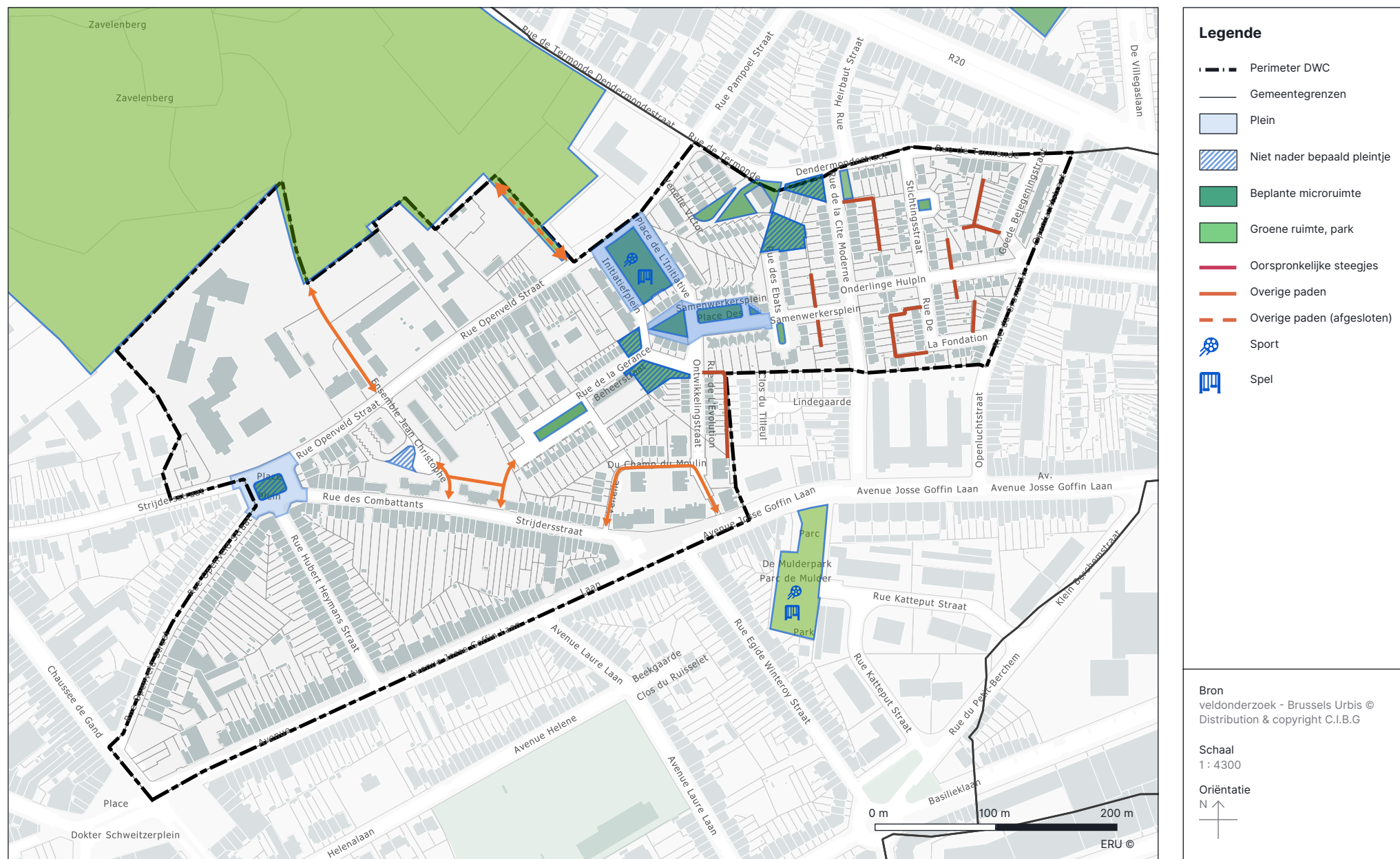
6.

Publieke ruimtes



6. PUBLIEKE RUIMTES

XIII. Gebruik publieke en groene ruimtes



In 1922?

De ligging van wegen is georganiseerd volgens een door Unwin aanbevolen hiërarchie: netwerk van smalle, gedifferentieerde verkeersaders, gescheiden van de grote wegen en afgeboord met aanplantingen. De rijen huizen en kleine flatgebouwen zijn niet te lang, wat de aanleg van stegen toelaat en de toegang tot tuinen op de binnenplaatsen via de straat. De structuur biedt mogelijkheden om kleine collectieve ruimtes in te richten. Dit systeem creëert banden in de buurt en het gemeenschapsgevoel draagt bij aan de levenskwaliteit.

6.1. Algemene structuur van de publieke ruimtes

In de kleine DWC-perimeter is er een grote verscheidenheid aan publieke ruimtes, wegen en groene ruimtes. Het wegennet is georganiseerd rond een laan, straten en stegen van verschillende grootte, alle gemeentelijke eigendommen buiten de Josse Goffinlaan (gewestweg) en de stegen in de Molenveld en in het verlengde van de Beheerstraat (privé). Het wegsysteem is verdeel over twee gehelen: de Ruelensbuurt en de Moderne Wijk. De twee zijn verbonden door de Openveldstraat en de recente doorgang (van slechte kwaliteit) tussen de Beheerstraat en Strijdersstraat.

Het complexe stratenplan in de Moderne Wijk met tal van ruimtes en doodlopende wegen, voelt aan als een doolhof - een term die ook geregeld werd gehoord tijdens de participatieve momenten. Dit is te wijten aan de complexiteit van het wegennet en aan de uiteenlopende verbanden tussen bebouwing en de wegen (achteruit >< op de rooilijn). Dit zorgt voor verwarring, maar ook voor een grote landschappelijke en morfologische rijkdom.

« Als je de Wijk niet kent, kun je in de straten verloren lopen ! »

Vader aan de Openveldschool

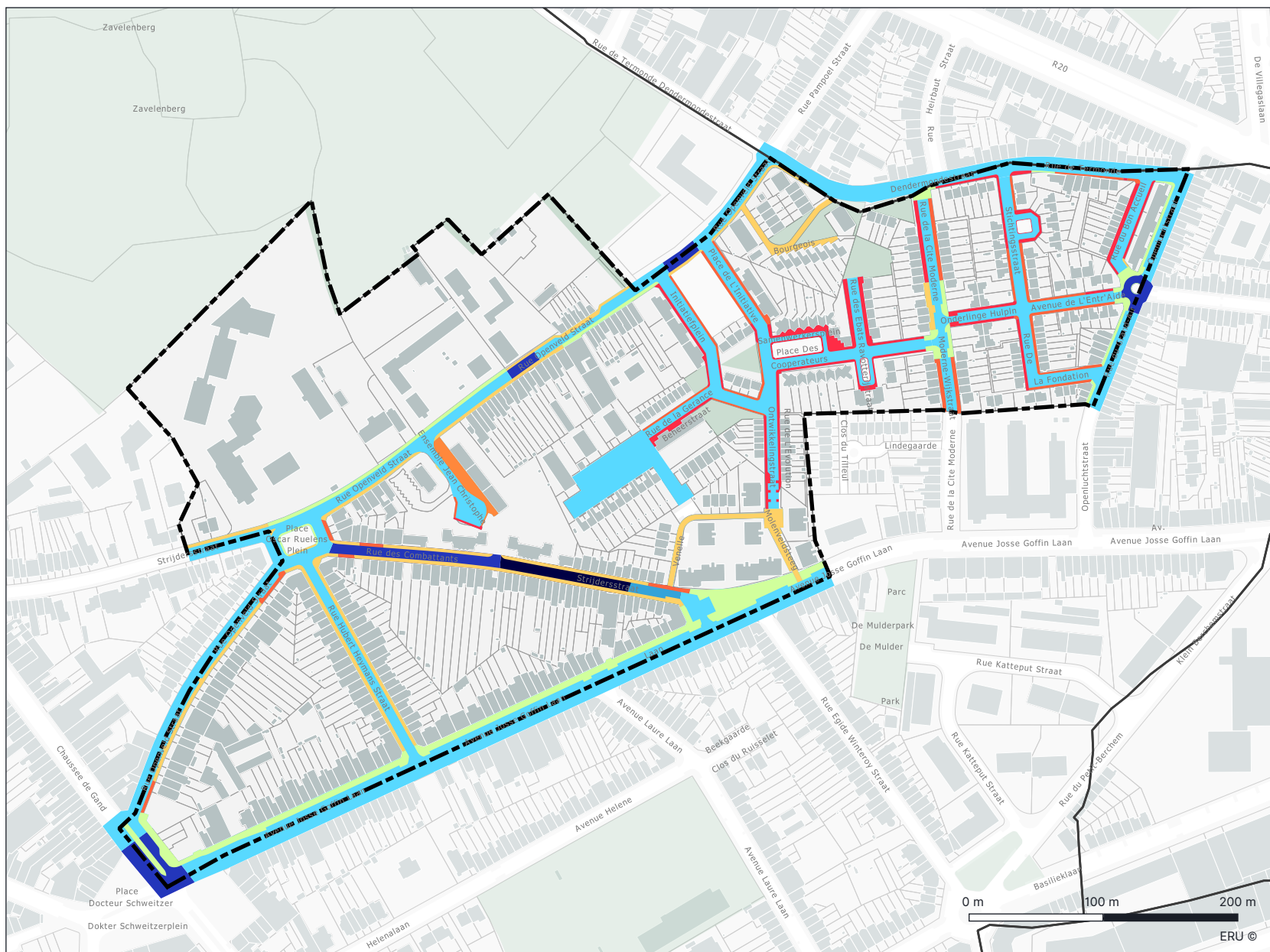
Het netwerk is duidelijk rond het Samenwerkersplein opgebouwd, dat oorspronkelijk gedacht was als de hoeksteen van het gemeenschapsleven in de Wijk. Dit iconische onderdeel in de architectuur van Victor Bourgeois vervult die rol vandaag echter niet meer en wordt als publieke ruimte sterk onderbenut (zie beschrijving hierna).

De vele publieke ruimtes zijn jammer genoeg van slechte kwaliteit en onderbenut. De problemen die er ontstaan door gebruikconflicten baren de bewoners zorgen; De omgeving van de scholen in de Openveldstraat staat onder druk bij het begin en einde van de lessen (zie ook hoofdstuk 11 Mobiliteit). Het comfort en de veiligheid op de trage wegen is er niet gewaarborgd.



6. PUBLIEKE RUIMTES

XIV. Staat van voetpaden en wegen



Legende

- Perimeter DWC
- Gemeentegrenzen
- Weg in uitstekende staat
- Weg in goede-aanvaardbare staat
- Weg in beschadigde staat
- Weg in slechte staat
- Voetpaden in uitstekende staat
- Voetpaden in goede-aanvaardbare staat
- Voetpaden in beschadigde staat
- Voetpaden in slechte staat

Bron
 ERU op basis van Gem-PDO
 - Brussels Urbis © Distribution
 & copyright C.I.B.G

Schaal
 1 : 4300

Oriëntatie
 N ↑

0 m 100 m 200 m
 ERU ©

6.2 Wegen en voetpaden

Het wegtracé overlapt en heeft uiteenlopende afmetingen, bekledingen en sferen. De Josse Goffinlaan die de perimeter omkadert, is het breedste (ongeveer 1 meter). De Molenveldsteeg en de Victor Bourgeoissteeg naar de gaarden zijn het smalst (minder dan 4 meter). Alle overige wegen kunnen in twee categorieën worden ingedeeld: de comfortabelere wegen bevinden zich centraal in de Moderne Wijk - Beheerstraat, Initiatiefplein, Samenwerkersplein, Ontwikkelingstraat, Ravotterijstraat, Moderne Wijkstraat, Stichtingsstraat, Onderlinge Hulplaan, Goede Bejegeningstraat, Openluchtstraat - en zijn tot 8 meter breed; in de buurt van de Ruelenswijk zijn de wegen ongeveer 7 meter breed - Openveldstraat, Strijdersstraat, Hubert Heymansstraat. Het omgekeerde geldt voor de voetpaden. Die zijn het breedst (2,5 meter) in de Ruelenswijk en minder dan 2 meter breed in de Moderne Wijk.

De heterogeniteit leidt tot lawaaiigere buurten, zoals de geplaveide Strijdersstraat (vandaar de subsidie van Leefmilieu Brussel voor het thema 'Lawaai', zie hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsoperatie), en rustigere buurten, zoals de straten in de Moderne Wijk. Net zoals de gebouwen, zijn ook de straten en voetpaden in de Moderne Wijk geklasseerd. Bij een mogelijke herinrichting primeert dus de patrimoniale coherentie.

Staat van de wegen

De wegen zijn doorgaans in de hele perimeter in goede staat, met uitzondering van het gedeelte van de Strijdersstraat tussen de Josse Goffinlaan en het Oscar Ruelensplein (70 jaar oude driehoekige betonklinkers). De wegen in de Moderne Wijk waren er tot 2018 slecht aan toe. De gemeente greep toen in en vernieuwde de asfaltlaag over de oorspronkelijke kasseien (zonder iets te doen aan het baanbed). Volgens de gemeenten liggen die kasseien er nog steeds. In de Openveldstraat werden in 2002 en daarna in 2019 heraanlegwerken uitgevoerd, waarbij

20 jaar geleden het hele baanbed werd vervangen (bestrating, fundering enz.). Ook in de Strijdersstraat tussen het Oscar Ruelensplein en de Gentssesteenweg werd een verdere grondige herstelling van de rijweg aangebracht (2020).

Staat van de voetpaden

De voetpaden in de Moderne Wijk werden niet zoals de wegen heraangelegd en bevinden zich in (zeer) slechte staat. De losliggende tegels vormen zelfs een gevaar voor de veiligheid van de bewoners.

« Mijn man ziet niet goed meer. Door de slechte staat en de vele gebreken is he gevaarlijk om op het voetpad te wandelen. »

Ouder koppel, Ravotterijstraat

Ze voldoen niet aan de toegankelijkheidseisen: niet breed genoeg, geen podotactiele tegels, te hoge stoepanden enz. Het contrast tussen hun staat en die van de groene ruimtes, die heel verzorgd en op orde zijn, versterkt deze verwaarloosde indruk. De voetpaden in de Ruelenswijk werden 30 jaar geleden heraangelegd. Ondanks een aantal overlappende herstellingen, is hun staat vandaag relatief aanvaardbaar.

We hebben een aantal bijzonder situaties in kaart gebracht: De bestrating van een deel van de voetpaden aan het Initiatiefplein - twee lange zijden - is onderbroken. Je ziet er het gestabiliseerd zand, wat een vervallen indruk geeft. Er moet een denkoefening worden opgezet over het verkeer en de programmering van het plein. Ook de voetpaden tegenover de scholen zijn niet aangepast aan de momenten waarop leerlingen toekomen of vertrekken. Hier moet voorrang worden gegeven aan zachte wegen die beveiligd zijn tegen autoverkeer.



Stegen

Een van de bijzonderheden van de Moderne Wijk is het dichte netwerk aan stegen die de achtertuinen verbinden en secundaire doorgangen creëren vanaf de straten. De stegen die op het oorspronkelijke plan voorkwamen en zo werden uitgevoerd, vervullen niet langer hun oorspronkelijke functie - een diensttoegang voor de woningen, een doorgang voor fietsers en een gezellige ontmoetingsplek voor burens. Nu zijn het onveilige toegangen die voor inbraken kunnen worden gebruikt, of als vluchtweg wanneer de politie wijkcontroles uitvoert. Daarom heeft Comensia ze enkele jaren geleden afgesloten met verzegelde poorten. Een aantal is vandaag nog deels toegankelijk, maar doen jammer genoeg dienst als sluikstortplek of zijn beschadigd door elektrische scooters.



« In de Wijk is er een netwerk van wegen en straatjes, maar ze zijn niet zo bekend. Ik ontdekte een aantal pas na hier ettelijke jaren te hebben gewoond. »

Bewoner van de Wijk, lid van de wijkcommissie

Hoewel velen ze nuttig vinden, kunnen ze niet zomaar ondoordacht en zonder grondige analyse opnieuw worden opgesteld. De bureaus die belast zijn met de renovatie van de sociale woningen zijn overigens al bezig met de denkoefening en analyse in het kader van hun project. Er moet op zijn minst betere verlichting komen.

Bepantingen

Het groen in de Ruelenswijk bevindt zich vooral in privétuinen op de binnenterreinen van bouwblokken en is nauwelijks zichtbaar vanaf de publieke ruimte, behalve in: de Openveldstraat (aanplantingen rond de scholen en in de voortuinen); de Josse Goffinlaan - bomenrij; het Ensemble Jean Christophe dat grotendeels is beplant (gazons, bomen, bosjes).

In de Moderne Wijk werd in de publieke ruimtes een systeem ontwikkeld met aanplantingen van allerhande types planten, die verschillende vormen, perspectieven en kleuren creëren. Enkele bomen structureren en accentueren de ruimte: in een rij (Initiatiefplein, diagonaal Ravotterijstraat) of alleenstaande exemplaren (Stichtingsstraat, hoek Moderne Wijk-Dendermonde enz.). Ter informatie: enkele opmerkelijke bomen zijn opgenomen in de erfgoedinventaris ([zie hoofdstuk 2 Geschiedenis en erfgoed](#)).

Op de voetpaden komen andere, kleinere bomen voor (Ravotterijstraat, Moderne Wijk, Samenwerkersplein, Goede Bejegeningstraat) die voor afwisseling en kleur zorgen. Andere rijen bomen verbinden de gevels (leilindes) of begeleiden hoeken van tuinen (meidoorn in halve bolvorm). De plantenlaag wordt tot slot onderbroken door pleinen en kleine ruimtes (zie 6.4 Groene ruimtes).

6.3 Publieke pleinen

Qua typologie zijn publieke pleinen pleisterplaatsen. In de perimeter vervult het Initiatiefplein deze rol. Het Samenwerkersplein en het Oscar Ruelensplein zijn veeleer doorgangplaatsen. Dat geldt ook voor de ruimte centraal in de Beheerstraat, die geen duidelijk statuut heeft. Er wordt doorgaans weinig geïnvesteerd in de publieke pleinen in de perimeter waardoor ze erg onaantrekkelijk zijn en dus onderbenut worden en op sommige momenten van de dag zelfs onveilig aanvoelen.

« Er is geen plek waar we na de school met de kinderen tijd kunnen doorbrengen; er zijn geen banken of tafels, je kunt nergens zitten; er zijn ook geen voorzieningen voor de jongeren die over de middag de school verlaten; er is niets dat je aanzet om je huis te verlaten. »

Ouders van de Openveldschool



Het Oscar Ruelensplein

Dit plein dat direct aansluit bij Het GO!-schoolcomplex, is de plek die fungeert als toegang tot de perimeter vanaf het centrum van de Ruelenswijk. Er geven vijf wegen op uit (twee delen van de Strijdersstraat, twee delen van de Openveldstraat en de Hubert Heymansstraat) en bepaalt in sterke mate de verplaatsingen van en naar de wijk. De inrichting dateert van de Tweede Wereldoorlog. Ze heeft de vorm van een niet-toegankelijke rotonde met gazons en aanplantingen (geen zebrapad naar het centrum vanaf de voetpaden). Ze is enkel nuttig voor het autoverkeer, wat elke vorm van gezelligheid de kop in drukt. Ze fungeert absoluut niet als pleisterplek voor de scholen en hun leerlingen, wat de bewoners en gebruikers betreuren die we ontmoetten op een participatief moment dat doorging centraal op het plein. De activiteiten die toen op het grasperk plaatsvonden - dat anders nooit wordt gebruikt - zette mensen aan het denken over wat er ontbrak en wat er mogelijk was.



Het Initiatiefplein

De activiteiten die hier oorspronkelijk plaatsvonden, waren afgestemd op de twee woonblokken en hun commerciële gelijkvloers. De twee rijen lindebomen in de zijstraten zorgen voor structuur in de ruimte en scheiden het verkeer van de activiteiten op het centrale deel van het plein. De dubbele rij parkeerplaatsen versterkt die scheiding. Aan de kant van de Openveldstraat bevinden zich op het plein dat uitgeeft op een onbebouwd terrein (zie hoofdstuk 5 Gebouwen en woningen) een aantal kleine dienstvoorzieningen met weinig meerwaarde - hondentoilet, afvalbol, Cambio-standplaats, infobord.

Volgens de oudste bewoners was het plein vroeger een gezellige plek: ouderen keuvelden op stoelen, er werd druk gespeeld op de petanquebaan en andere minder gebruikelijke voorzieningen zorgden voor een atypische sfeer: er was een tijd lang een volière en een vijvertje zorgde voor frisheid en een waterelement. In de daarop volgende decennia verdwenen

deze voorzieningen geleidelijk, wellicht door gebrekkig beheer, waardoor ze in slechte staat verkeerden en werden verwijderd. In 2015-16 investeerde de gemeente opnieuw in het plein: ze legde op een deel ervan een kinderspeeltuin aan (6-12-jarigen) en op het andere deel een groot kunststoffen voet- en basketbalveld. De verlichting werd vervangen. De speelvoorzieningen worden gebruikt en sommige bewoners gewagen van een algemene verbetering ("20 jaar geleden was het hier slechter!") »). Het plein fungeert echter niet meer als een verzamel- en toenaderingsplek; ze vergroot integendeel de spanningen tussen verschillende gebruikers en leeftijdsgroepen uit (zie ook hoofdstuk 7 Voorzieningen en 10 Sociaal klimaat). Aan de kant van de Openveldstraat werkt het hekken rond het sportveld als een niet uitnodigend scherm.



Het Samenwerkersplein

Nog een plek die een centrale functie in de Wijk vervult. Dit plein komt het vaakst voor in de iconografie van het Beschermingsbesluit uit 2000 en is het enige plein dat erin wordt beschreven:

"Het centrale gedeelte van het Samenwerkersplein is het belangrijkste aandeel van Louis van der Swaelmen geweest wat betreft de inrichting van openbare ruimten: Hier werden recht gesnoeide hagen van taxus aangeplant, die aan elkaar zijn gegroeid tot een geheel en zuivere volumes vormen zoals kubussen of overlappende viervlakken. De beplanting integreert zich dan ook perfect aan de kubistische omringende architectuur. De groene openbare ruimten worden eveneens omgeven door ligusterhagen (in plaats van muren uit metaalwerk), geritmeerd door bolvormig gesneden meidooms." »

De inrichting is gebleven, alleen is het groen flink gegroeid, waardoor het een visuele barrière is geworden. Die geeft aanleiding tot een onveiligheidsgevoel en nodigt uit tot het achterlaten van afval en sluikstorten. De kubistische volumes zijn ook nauwelijks nog zichtbaar: mensen lopen rond de ondoordringbare plantenmassa en op het plein zijn er geen banken. Het plein is zijn functie als zenuwcentrum helemaal verloren.

Het ligt in het verlengde van het getrapte gebouw van Victor Bourgeois met een kleine groenmassief met verschillende soorten. Eén van de gelijkvloerse etages krijgt binnenkort opnieuw een gemeenschappelijke functie. Aan de overkant van het plein staat op een driehoekige kleine ruimte afgeboord met hagen het standbeeld ter ere van Victor Bourgeois. De hebben vragen bij de symbolische, doch abstracte functie ervan ([zie hoofdstuk 2 Geschiedenis en erfgoed](#)).



Vermeldenswaard is dat het plein vijftien jaar geleden het voorwerp was van een renovatieproject gesubsidieerd door Beliris. De in 2008 afgeleverde vergunning werd echter nooit uitgevoerd. Dit dossier bevat een goed gedocumenteerde historische studie, waarin de bestaande situatie in detail wordt beschreven en aangevuld met schema's van de opeenvolgende situaties.

6.4 Groene ruimtes

Een gezellige groene omgeving

Hoewel er in de perimeter geen park of echte groene ruimte aanwezig is, is die wel rijk een groene open ruimtes. De ondoorlaatbaarheidsgraad van de bodem is er hoger (50,73%) dan het gewestelijk gemiddelde (46,15%). Volgens Leefmilieu Brussel is het Initiatieplein de enige 'publieke groene ruimte'.

In Sint-Agatha-Berchem wonen volgens de Wijkmonitoring dan weer meer mensen dan het gewestelijk gemiddelde (81,75%) in de buurt van een voor het publiek toegankelijke groene ruimte: 93,80 %. In onze perimeter danken de bewoners deze positieve situatie aan de nabijheid van een deel van de Zavelenberg (zie hoofdstuk 12 Milieu), en van het De Mulderpark aan de overzijde van de Josse Goffinlaan (zie hoofdstuk 7 Voorzieningen).

Microruimtes, pleintjes, niet-gedefinieerde ruimtes

In de oorspronkelijke Moderne Wijk en in de operaties uitgevoerd in het verlengde ervan - richting Strijdersstraat, Ensemble Jean Christophe, Josse Goffinlaan, Dendermondestraat - levert de structuur van het wegtraject een opeenvolging van meer of minder gedefinieerde kleine groene ruimtes op. Ze hebben heel uiteenlopende vormen, beplantingen, configuraties en banden met de hoofdweg en met omliggende gebouwen.

We onderscheiden de volgende categorieën:

→ In het oorspronkelijk ontwerp van de Wijk :

tuintjes werden vrij gelaten zodat bewoners ze zich eigen konden maken. Op de hoek van het Samenwerkersplein/Beheer/Ontwikkeling was er vroeger een speelpleintje (foto p. 74 linksboven). Vandaag nodigen de hagen die de ruimte afscheiden, niet uit om er gebruik van te maken.

Aan het einde van de Ravotterijstraat (foto p. 74 bovenaan in het midden) had het tuintje dezelfde bedoeling om mensen samen te brengen. Vandaag ontbreekt het aan voorzieningen, hoewel Leefmilieu Brussel het als publieke groene ruimte bestempelt. Vandaag is dit de plek die voor het meeste problemen en gespreksstof zorgt: het is een trefpunt voor druggebruikers (zie hoofdstuk 10 Sociaal klimaat). Ter informatie: men meldde ons dat er onder de grond nog een bunker uit de Tweede Wereldoorlog zit.

De Stichtingstraat, het Samenwerkersplein en de Ravotterijstraat werd de weg aangevuld met kleine esthetische ruimtes en ademruimtes, met bloemen of een boom (foto p.74 rechtsboven).

Op de straathoeken, al dan niet afgeboord met hagen, staan geen gebouwen om de landschappelijke kwaliteit te vrijwaren: Dendermonde/Moderne Wijk (meerdere opmerkelijke bomen, zie hoofdstuk 2 Geschiedenis en Erfgoed), Onderlinge Hulplaan).

Een ander oorspronkelijk kenmerk zijn de klimrozen op de gevels die in verschillende straten voor afwisseling zorgen (foto p. 74 linksonder).

→ In het Ensemble Jean Christophe :

Op het kruispunt met de Openveldstraat bevindt zich een gelijkaardige landschapsruimte met mooie bomen, afgesloten met een hek.

De woonblokken langs de weg zijn laten een achteruitbouwstrook vrij met enkele bomen, grasperken en hagen.

Aan het eind van de weg en in de woonblokken liggen grote grasvelden (foto p. 74 midden onderaan) die niet als groene ruimtes gedefinieerd zijn. Op de centrale ruimte wordt een gemeenschappelijke moestuin aangelegd (zie hoofdstuk 12 Milieu).

→ In de woonoperaties in ontwikkeling :

In het verlengde van de Beheerstraat is er bij de bouw van de woonblokken centraal een kleine landschappelijke ruimte met bomen en banken aangelegd; die is gedefinieerd als ontmoetingsruimte waar kinderen mogen spelen, maar lijkt nauwelijks te worden gebruikt.

De inrichting in de Victor Bourgeoisgaarde neemt dezelfde codes en kleine voorzieningen over. ook hier rijzen dezelfde vragen over de effectieve benutting van de plek als ontmoetingsplaats (foto p. 74 rechtsonder).

In de Molenveldsteeg zijn op de restruimtes tussen de woonblokken ook grasvelden aangelegd met kleine aanplantingen.

Die ruimtes doen het over het algemeen slecht gezien hun gemengd statuut, hun morfologie, hun afgesloten karakter dat aan sociale controle ontsnapt of omdat ze nauwelijks worden onderhouden en er verwaarloosd bij liggen. De bewoners wezen ons op eerdere bestemmingen en vroegere voorzieningen, die echter werden verwijderd door gebruikconflicten of beheerproblemen. Deze restruimtes zijn nochtans geïdentificeerd als plekken met een groot potentieel om op te waarderen. In dit diagnosestadium worden ook al heel wat ideeën naar voren geschoven.

« We betalen elke maand heel wat geld voor het onderhoud van de tuinen in de Wijk, maar behalve gras maaien gebeurt er weinig. Kinderen fietsen door de (vroegere) rozenstruiken. »

Bewoner van de Wijk

6. PUBLIEKE RUIMTES

Foto uit 2004, zandbak in tuin Beheerstraat, © Planningsdienst
Terreinfoto, niet nader bepaalde groene ruimte aan het eind van de Ravotterijstraat
Terreinfoto, bloembed Samenwerkersplein
Terreinfoto, klimrozen
Terreinfoto, grasveld tussen gebouwen Strijdersstraat en Ensemble Jean Christophe
Terreinfoto, Victor Bourgeoissteeg



6.5 Spel- en sportnetwerk in de publieke ruimte

De enige publieke plaats om te spelen en te sporten in de perimeter bevindt zich op het Initiatiefplein. Opmerking: de inrichting van dit terrein en de keuze voor balsporten zet meisjes niet aan om er gebruik van te maken.

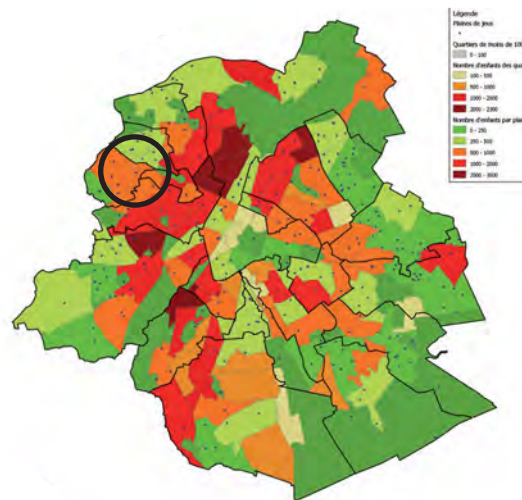
In het algemeen is de perimeter relatief slecht uitgerust. De bewoners vermelden vaak wat er ontbreekt, zoals een speeltuin voor de kleintjes, buitensportterreinen (eenvoudig ingericht voor een wrok-out) of een echte multisportpaviljoen. In de nabije omgeving zijn er wel kleine sportvoorzieningen: de tennisterreinen Hirondelle, de Wolvendael Hockey Club en het De Mulderpark - met een fitnesspark, een petanquebaan en een supragemeentelijk speelplein voor verschillende leeftijden. Die lijken echter weinig te worden gebruikt door de bewoners uit de perimeter (zie ook hoofdstuk 7 Voorzieningen).

Het aanbod speelpleinen volstaat niet gezien de gewestelijke doelstellingen van minder dan 500 kinderen per speelplein. Leefmilieu Brussel heeft de buurt dan ook als prioritair vermeld voor het speelpleinnetwerk. Uit de kaart blijkt dat er in de Sint-Agatha-Berchem 3 nieuwe speelpleinen moeten komen. We vermelden wel dat het plein onderaan de Zavelenberg wordt heraangelegd, wat nieuwe speelgelegenheden zal opleveren.

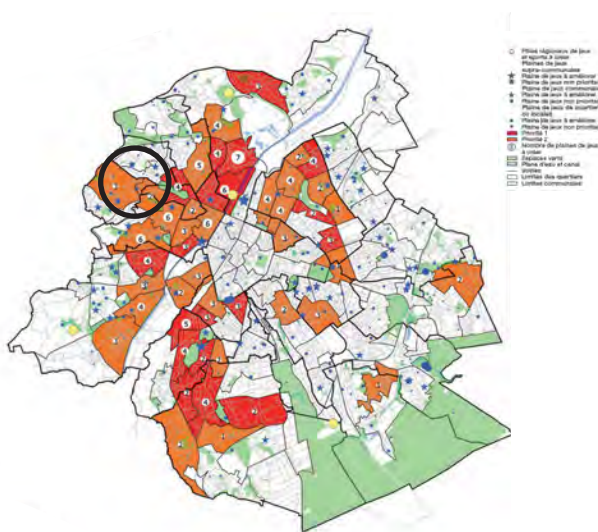
Hoewel de perimeter geen grote variëteit aan speelvoorzieningen te bieden heeft, biedt die qua structuur heel wat informele mogelijkheden voor kinderen: de vele, vaak gezellige en kleine publieke ruimtes in de perimeter, zouden door kinderen kunnen gebruikt worden. De huidige sfeer in de Wijk, dat bij veel bewoners leeft, maakt dit gebruik momenteel moeilijk (zie hoofdstuk 10 Sociaal klimaat). Dit toont aan dat er nood aan diversificatie en afwisseling is in de publieke ruimtes.

Tot slot: als het spel- en sportnetwerk in de perimeter dringend beter moet, is dat omdat heel wat statistische indica-

XIII. Afstemming vraag en aanbod naar speelpleinen (2020, bron: Leefmilieu Brussel, BRAT)



XIV. Prioritaire interventiegebieden (speelpleinen) en afstemming vraag en aanbod naar speelpleinen (2020, bron: Leefmilieu Brussel, BRAT)



toren dit staven: een groot aandeel huishoudens met 3 kinderen of meer, een groot aandeel jeugd jonger dan 15 jaar, beperkte inkomens, geringe woonoppervlakte per bewoner zonder tuin, woningen met weinig comfort en een klein aandeel particuliere woningen.

6.6 Verlichting

De verlichting en de sfeer 's nachts zijn vrij goed in de perimeter. De vernieuwing van de toestellen tussen 2000-2001 (Ruelenswijk) en 2012 (Moderne Wijk) heeft ervoor gezorgd dat de openbare verlichting nu recent, homogeen en van een goede kwaliteit is: Malmö-sstraatverlichting die aansluit bij de klassering van de Moderne Wijk en Albany-verlichting voor de Ruelenswijk.

Sommige delen van de perimeter zijn echter minder goed verlicht, zoals een deel van de Openveldstraat (tegenover het Ensemble Jean Christophe) en de Dendermondestraat (tussen de Moderne Wijk en de Openluchtstraat). Voor het Ensemble Jean Christophe waren minstens drie toestellen kapot tijdens ons onderzoek. Sommige tuinen en publieke ruimtes zijn slecht verlicht: dat geldt voor de steeg naar de Openveldstraat, de tuin achter de Ravotterijstraat, het tuintje in de Beheerstraat en het gebied tussen de Strijdersstraat, het Ensemble Jean Christophe en de Beheerstraat.



Om te onthouden

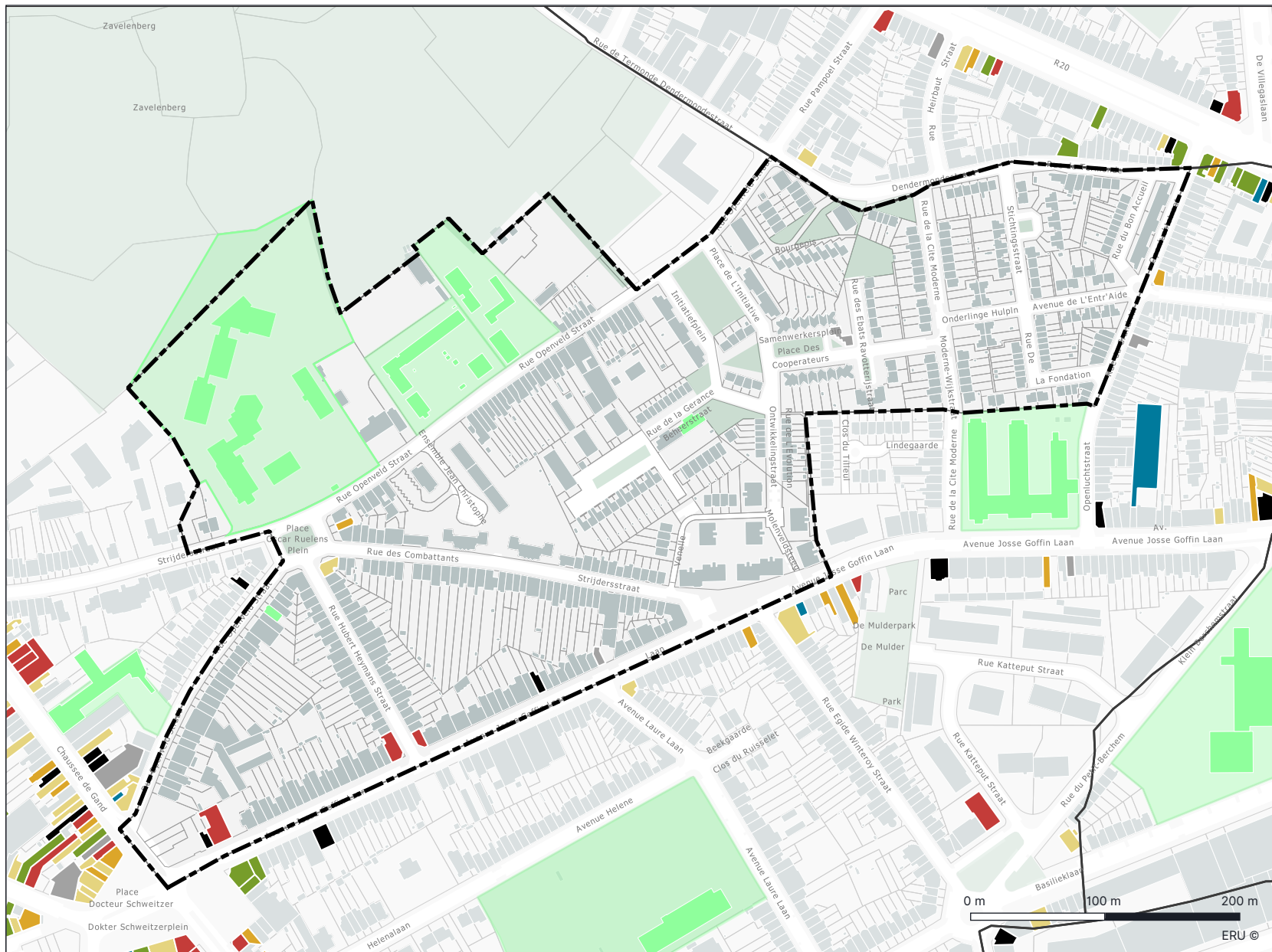
- Afwisselend en divers systeem van aanplantingen, lagen, soorten, kleuren en vormen.
- Heel wat niet-gedefinieerde pleinen, pleintjes en publieke ruimtes, waarin weinig wordt geïnvesteerd en waar weinig voorzieningen zijn.
- Wegen in vrij goede staat, in tegenstelling tot de voetpaden (niet veilig, overaanbod auto's in de buurt van de scholen).
- 'Tuinwijk'-sfeer is verloren gegaan door het afsluiten van steegjes en de verwaarlozing van kleine groene ruimtes
- Onderontwikkeld spel- en sportnetwerk, weinig kwaliteitsvol.

7.

Socio-economische voorzieningen



XV. Handelszaken en voorzieningen



Legende

- Perimeter DWC
- Gemeentegrenzen
- Horeca
- Voeding
- Agentschappen (bank, ziekenfonds, post enz.)
- Persoonlijke verzorging en diensten
- Overige handelszaken, varia
- Recreatie
- Voorzieningen (scholen, ziekenhuizen enz.)
- Leegstaand

Bron
Brussels Urbis © ERU op basis van de Gem-PDO - Distribution & copyright C.I.B.G

Schaal
1 : 4300

Oriëntatie
N ↑

0 m 100 m 200 m

ERU ©

In 1922 ?

De mix aan functies is een van de basisprincipes van tuinvijken: hierna de voorzieningen voor een middelgrote tuinvijk ¹: een kindertuin, een speelplein, (openbare) badplaatsen, een lagere school, een sportterrein voor volwassenen, publieke tuinen, vergaderlokalen, recreatieve voorzieningen, winkels, bergplaatsen, tuintjes; en voor de ouderen een polikliniek, een woon- en zorgcentrum en een kapel. Hoe zit dit met het kleinschalige project van de Moderne Wijk? Er waren winkels voorzien op de gelijkvloers om voor meer bedrijvigheid op pleinen te zorgen; er waren gemeenschappelijke ruimtes voorzien, maar niet uitgevoerd. Op Het Samenwerkersplein was een burgercentrum met een bibliotheek gepland, maar ook dat plan werd niet uitgevoerd.

7.1 Handelszaken en diensten

Dynamiek binnen de perimeter

In de Moderne Wijk is de oorspronkelijke mix van winkels en woningen vandaag bijna helemaal verdwenen: de 22 lokalen aan het Initiatiefplein (10), het Samenwerkersplein (2), de Beheerstraat (4) en de Openluchtstraat (6) staan leeg en zijn dichtgetimmerd of omgebouwd tot woningen. Vijftien jaar geleden was er nog een slagerij. Vandaag is er nog een sociale kruidenier die niet actief lijkt te zijn. Enkele cellen deden dienst als lokaal voor activiteiten van verenigingen.

« Op nummer 122 naast de Dendermondehoeve was er een bakkerij ... goede herinneringen aan vervlogen tijden. »

Bewoonster tijdens een wandeling

Vermeldenswaard is dat sinds juni 2021 de LISA-antenne (Local Integrated Security Antenna) haar intrek heeft genomen op de gelijkvloers van het gebouw in de Beheerstraat 2: de antenne biedt permanenties en verschillende activiteiten voor de bevolking aan, er zijn vergaderruimtes en een tuin achteraan; ze wil zo uitgroeien tot een referentieplek die een nauwere band creëert tussen de bewoners en de publieke diensten (zie ook hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsoperaties). De vzw Cohésion Sociale heeft zich geïnstalleerd op het Samenwerkersplein.

In de Ruelenswijk is er slechts één kruidenierszaak en een snackbar op het plein. Buurtdiensten zoals kappers, banken en verzekeringen, zijn er in de buurt in de Openveldstraat en de



¹ Richtlijnen van de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken voor tuinvijken

Josse Goffinlaan. De rest van de gelijkvloerse etages zijn sinds het ontstaan residentieel gebleven.

« Winkels doen een wijk leven ! »

Bewoonster tijdens een wandeling

De meeste bewoners die we hebben gesproken zijn ontevreden, niet omwille van het ondermaatse aanbod, maar door het gebrek aan vitaliteit en lokale animo door het ontbreken van handelszaken. Velen willen dat de leegstaande eenheden een nieuwe bestemming krijgen, met de nadruk op nieuwe initiatieven en solidaire en alternatieve economie: repair café, broodoven, fietsherstelatelier enz. Er is ook vraag naar een markt of rommelmarkt in de Wijk. Vroeger was er een rommelmarkt op het Ruelensplein en in de Openveldstraat.

« Pourquoi pas un peti Waarom geen marktje op het Samenwerkersplein? Winkels doen een wijk leven ! »

Bewoonster, lid van de wijkcommissie

Aantrekkingspolen en vitaliteit rond de perimeter

Er is een goed aanbod handelszaken en diensten in de wijk: uit de gesprekken en participatie-evenementen blijkt dat er rond de perimeter een goed aanbod is aan allerlei winkels, die dicht genoeg liggen en gemakkelijk te voet of met het openbaar vervoer bereikbaar zijn.

Langs de **verkeersaders die grenzen aan de omtrek** bevinden zich tal van handelszaken en essentiële diensten (Josse Goffinlaan en Gentsesteenweg - algemene voeding, bakker, slager, apotheek, boekhandel, wassalon enz.). Op de Josse Goffinlaan is er een supermarkt.

Een beetje verder liggen drie aantrekkingspolen die deels de commerciële lijnen van het GBP volgen:

Het **Schweitzerplein** en zijn omgeving met een ruim aanbod aan winkels, cafés, snackbars en restaurants, die je ook aantreft in de kleine kernen van de Brusselse gemeenten in de tweede kroon. Op vrijdag vindt er ook een wekelijkse markt plaats.

De **aantrekkingspool Basilix** met meerdere grote ketens, grote supermarkten en het Basilix Shoppingcenter dat hier in 1982-1984 werd opgericht: galerijen op verschillende niveaus (35.744 m²) met een zeventigtal food en non-food handelszaken en snackbars/restaurants. Het Shoppingcenter werd in 2020-2021 gerenoveerd. De buurtbewoners geven aan dat het vlot en aangenaam te voet te bereiken is via het natuurgebied Zavelenberg.

Aan de **Keizer Karellaan liggen** ook kleine en grote winkels, persoonsgebonden diensten en diverse cafés, snackbars en restaurants.



7.2 Ondernemingen

In deze residentiële wijk is er nauwelijks productieve of economische bedrijvigheid. Dit is logisch omdat de perimeter overwegend residentieel is, met uitzondering van de industriezone afgebakend door het kanaal en lijn 28. Hij ligt ook ver van de kantoorzones in het BHG².

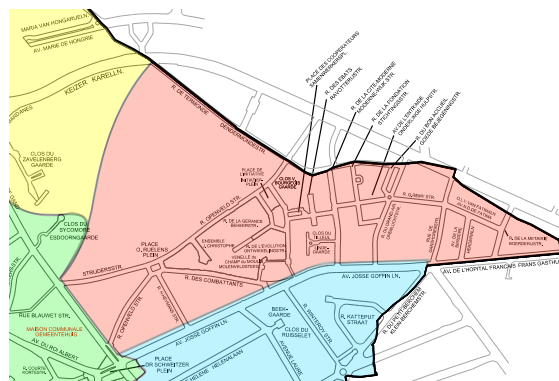
In de straten met rijhuizen bevinden zich enkele ateliers - zoals de schrijnwerkerij in het Openveldstraat 149, die wellicht zal verdwijnen nu het gebouw te koop staat.



7.3 Aanwezigheid instellingen en maatschappelijk welzijn

Het gemeentehuis, het politiebureau, het OCMW van Sint-Agatha-Berchem en de Actiris-antenne liggen op een steenworp van de perimeter: Koning Albertstraat 33, Alcyonstraat 15, De Selliers de Moranvilleaan 91 en Gentseseesteenweg 1154. Negatief - en dit is niet onbelangrijk - qua representativiteit en toegankelijkheid van de overheid is dat deze diensten allemaal aan de andere kant van de symbolische barrière liggen, gevormd door de Gentseseesteenweg.

De gemeente telt 5 BIN-initiatieven - Buurtinformatienetwerk - samenwerkingsovereenkomst en informatie-uitwisseling tussen burgers en lokale politie, waaronder het BIN Ruelens dat sinds maart 2018 actief is en ons studiegebied en nog enkele woonblokken extra bestrijkt (zie hoofdstuk 11 Sociaal klimaat).



Het postkantoor ligt aan de Josse Goffinlaan 12, aan de rand van de perimeter, niet ver van het Schweitzerplein.

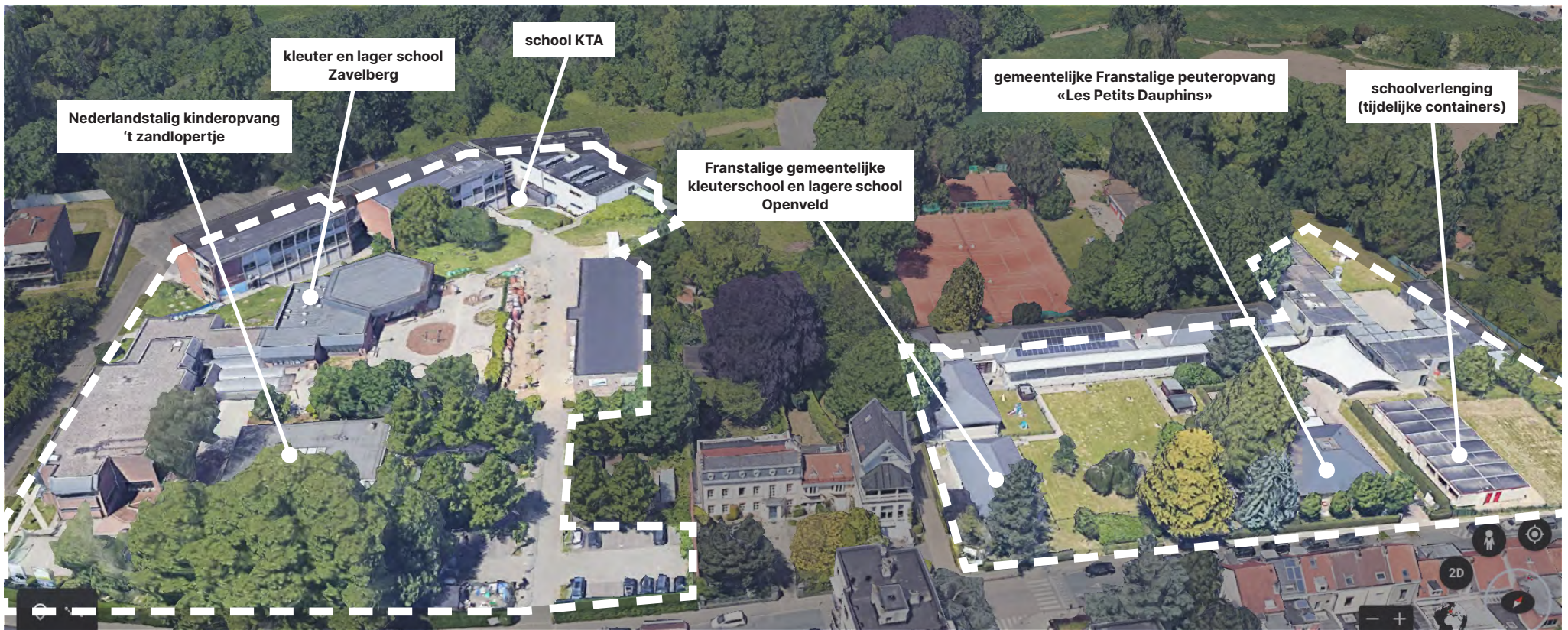
7.4 Voorzieningen

Onderwijs

Het gebied heeft een hoge concentratie van scholen, die in de jaren 1960 gebruik maakten van de beschikbare grond, en van de stopzetting van een ambitieus urbanisatieproject dat heel Zavelenberg en omgeving betrof.



2 Overzicht van de productieactiviteiten, 04/2018, perspective.brussels/Brussel Mobiliteit/citydev.brussels, p. 43; Overzicht van het kantorenpark, nr. 39, 2021, perspective.brussels



Tabel 17. antal leerlingen per school (bron: Sint-Agatha-Berchem)

School	Adres	FR/NL	leerlingen	lange termijn	leeftijden
GO ! (K)TA Zavelenberg	Ruelensplein 13	NL	320	320	12 > 18+
GO Zavelberg	Ruelensplein 13	NL	220	360	3 > 12
School Openveld	Openveldstraat 110	FR	210	210	3 > 12
Saint-Albert Instituut	Gentsesteenweg 1163	FR	360	540	3 > 12
Totaal			1110	1430	

Tabel 18. Aantal kinderen per kinderopvang (bron: Sint-Agatha-Berchem)

Kinderopvang	Adres	FR/NL	Places	Leeftijden
't Zandloperkje	Ruelensplein 13	NL	34	0 > 3
Les Petits Dauphins	Openveldstraat 100	FR	18	18m > 3
Mel'Ange	Openveldstraat 65	FR	21	0 > 3
Totaal			73	

(Geraamde cijfers en theoretische projecties van de Franstalige onderwijsdienst van de gemeente, op basis van het aantal voorziene klassen - onder voorbehoud van de demografische evolutie)

Het gaat om :

- De GO!-minicampus Onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap, sinds de jaren 1960 gevestigd op het Oscar Ruelensplein 13 met onder andere :
 - het (K)TA Technisch Atheneum Zavelenberg, Nederlandstalig secundair onderwijs met verschillende afdelingen (zorg, talen, bouw, elektriciteit, elektromechanica enz.); ;
 - lagere school Zavelberg – Nederlandstalig kleuter- en lager onderwijs.
- De 'Openveldschool', Openveldstraat 110, Franstalige gemeentelijke kleuterschool en lagere school.
- En limite extérieure du périmètre, l'Institut Saint-Albert, enseignement libre francophone maternel et primaire (situé Chaussée de Gand 1163 / rue Openveld).

De schoolbevolking is dan ook vrij aanzienlijk, in tegenstelling tot het luchtige en residentiële karakter van de wijk, vooral omdat de Zavelbergschool in een groeifase zit met de opening van een extra klas per jaar, en het Institut Saint-Albert van plan is om 10 extra klassen in te richten (uitbreidingswerken nog niet gestart). De directie van het (K)TA geeft aan dat de jongeren van de tweede en derde graad 's middags de school mogen verlaten, waardoor die rondhangen in de straten van de wijk. Dat zorgt voor spanningen met de buurt door de grote aantallen jongeren, het afval dat ze achterlaten en het gebrek aan aangepaste voorzieningen (zitplaatsen, minstens banken, vuilnisbakken enz.). De participatie-evenementen bevestigen deze spanningen als een van de aspecten van de 'jongeren'-kwestie (zie hoofdstuk 10 Sociaal klimaat). De school telt een hoog percentage leerlingen uit kansarme milieus (en 200 leerlingen in een inschakelingstraject)³. Van de in totaal 320 leerlingen wonen er slechts 28 in Sint-Agatha-Berchem.

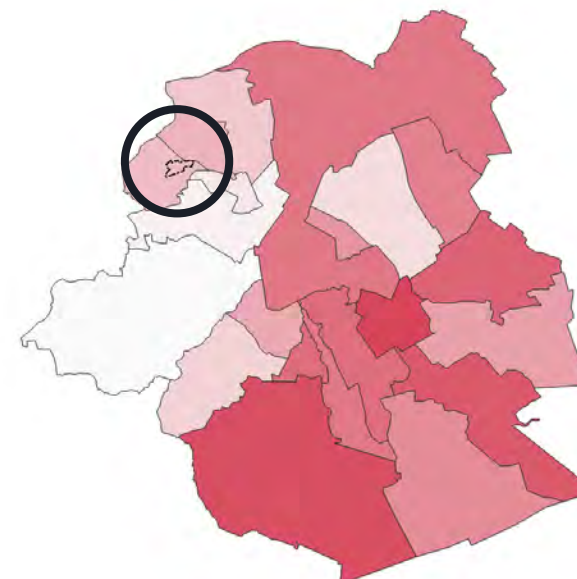
³ Informatie uit het kandidatuur dossier 'Re-creatie' voor begeleiding bij het vergroenen van de speelplaatsen op school, zie hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsoperaties



Wat de voorzieningen op school betreft, geven de scholen aan dat er te weinig polyvalente zalen, sportlokalen en refters voor de middagpauze zijn. Omdat het zich bewust is van de problemen en die wil oplossen, heeft het GO!-complex een project opgezet met de steun van Leefmilieu Brussel om de speelplaatsen te vergroenen en te ontsluiten voor de wijk (zie hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsoperaties en 12 Milieu).

Ook tijdens de schoolvakanties vinden er activiteiten in de scholen plaats. Zo organiseert de gemeenteschool Openveld (onder andere) een speelpleinwerking, die ook baat zou hebben bij goede sport- en vrijetijdsvoorzieningen.

XV. Aantal opvangplaatsen per kind jonger dan drie jaar 2018



Kinderopvang

In onze perimeter liggen twee publieke kinderdagverblijven op de terreinen van de hiervoor aangehaalde scholen: 't Zandlopertje' maakt deel uit van het Nederlandstalige netwerk en bevindt zich in het GO!-complex; 'Les Petits Dauphins' is een gemeentelijke Franstalige peuteropvang. Aan de rand is er de privé-opvang 'Mel'Ange'.

Sint-Agatha-Berchem kampt met een tekort aan kinderopvangplaatsen: als we de analyse uitbreiden naar de vier wijken in de gemeente, blijkt uit de cijfer van BISA⁴ over 'Kinderopvang' dat het grondgebied van Berchem lichtjes onder het gewestelijk gemiddelde blijft: 29% voor de hele gemeenten, 41% voor de wijk 'centrum Sint-Agatha-Berchem (met daarin de perimeter) en 40% voor het Gewest. Ter herinnering: het

⁴ BISA - De wijkmonitoring van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; berekening Schooldienst - perspective.brussels, juni 2021

Cigogne-plan 2014-2022 van de Franse Gemeenschap streeft naar een dekkingsgraad van 55%. In 2020 was Sint-Agatha-Berchem een van de 7 gemeenten (met Anderlecht, Vorst, Jette, Koekelberg, Sint-Jans-Molenbeek en Schaarbeek) waar er een manifest gebrek aan opvangplaatsen is, te wijten aan de aanzienlijke verjonging van de bevolking⁵.

Voor de perimeter van het DWC Moderne Wijk is 76% van de plaatsen in kinderdagverblijven voor iedereen toegankelijk tegen een tarief afgestemd op het inkomen; dit is ruim meer dan het gewestelijk gemiddelde (61%), volgens de gegevens van BISA.

Sport en vrije tijd

In en rond de perimeter zijn er wel wat sport- en speelvoorzieningen, maar ze zijn onvoldoende divers en toegankelijk (objectief, subjectief) gezien de behoeften van de bewoners van de perimeter.

Op het centrale deel van het Initiatieplein is er sinds 2016 een terrein voor balsporten (voetbal en basketbal), naast een kleine speeltuin voor kinderen ([zie hoofdstuk 6 Openbare ruimtes](#)). Uit de feedback van de participatie-evenementen blijkt dat de ruimte intensief wordt gebruikt, maar door uiteenlopende groepen, wat leidt tot spanningen tussen leeftijdsgroepen naargelang het tijdstip. Vaak monopoliseren 'jongeren' (15-25 jaar) 's avonds het terrein ([zie hoofdstuk 10 Sociaal klimaat](#)).

De Royal Tennis Club Hironnelle beschikt over terreinen (tennis, petanque) die voorbehouden zijn aan de leden; de ligging aan het eind van het pad naar de Zavelenberg draagt wellicht bij tot het afgesloten karakter van de club.

Het natuurreservaat wordt ook vermeld als plek om te joggen of te wandelen naar de Groene Wandeling, maar niet iedereen voelt zich er even veilig.

In het De Mulderpark dat toegankelijk is via de Josse Goffinlaan, zijn er speeltuigen voor kinderen (6-14 jaar), een



petanquebaan en een fitnesspark. De privésport- en vrijetijdclub B-Sport aan de overzijde van de Goffinlaan biedt ook meerdere voorzieningen aan: tennisterreinen, gezondheids- en wellnesscentrum/fitness van 700 m², 8 tennisterreinen, een kunststof hockeyterrein, twee padelsterreinen, een multisportzaal voor basketbal, minivoetbal, handbal en badminton.

Tot slot is er het gemeentelijk sportcomplex, met heel wat buitenruimte en een multisportthal (vechtsporten, schermen, tafeltennis, klassieke dans), die wat verder buiten de perimeter ligt.

5 Artikel bx1, 2 maart 2020

Cultuur

In de perimeter is er geen cultuuraanbod.

Het Nederlandstalige culturele centrum De Kroon en zijn Franstalige tegenhanger Archipel 19 (dat fuseerde met Koekelberg), de bibliotheken en de speelotheken liggen aan de overzijde van de Gentseseenweg voorbij het Schweitzerplein, richting de dorpskern. Hoewel de afstand niet groot is, blijven de symbolische belemmering en afstand bestaan, die niet uitnodigen om geregeld gebruik te maken van de voorzieningen. Cultuur moet naar de wijk komen en niet omgekeerd. We vermelden dat de culturele centra van Sint-Agatha-Berchem, Koekelberg, Jette en Ganshoren samenwerken om een gemeenschappelijk programma aan te bieden, waarover in een gemeenschappelijke folder wordt gecommuniceerd.



Aan de gemeentegrens ter hoogte van de Dendermondestraat 122 hebben zich recent enkele activiteiten gevestigd in leegstaande gebouwen van het FarmCity-project onder leiding van citydev.brussels (zie hoofdstuk 3 [Stadsvernieuwingsoperaties](#)). Het project 'Theo en Jeannine' heeft een gezellig cultureel programma opgezet rond landbouw, dieren en natuur in de stad en rond oude ambachten. Het gaat echter om een zeer beperkte activiteit die heel langzaam tot



stand komt en die momenteel nog onbekend lijkt te zijn bij de bewoners van onze perimeter.

Gezondheidszorg

Het imposante gebouw van het Valida-ziekenhuis is een opvallend oriëntatiepunt bij het binnenkomen van de Moderne Wijk, aan de Josse Goffinlaan 180. Het omvat een centrum voor neuro-locomotorische en geriatrische revalidatie, na een ongeval of ziekte (175 erkende bedden) dat als grootste in Brussel geboekstaafd staat. Er is ook een polikliniek die raadplegingen in een veertigtal medische disciplines aanbiedt. Het complex werd tussen 2011 en 2014 gerenoveerd.

Aan de Egide Winteroestraat 34 bevindt zich een klein medisch/geestelijk gezondheidscentrum met psychologen, kinderpsychiaters en logopedisten.

Het aanbod lijkt dus goed, wat de bewoners bevestigen. Uit gegevens van BISA uit 2017 blijkt echter een dekkingsgraad



van 1,15 huisartsen per 1000 inwoners in de wijk Sint-Agatha-Berchem en 0,70 in die van het Frans Hospitaal, wat een beetje onder het gewestelijk gemiddelde ligt (1,23). Dit verhuut echter sterke verschillen: er zijn weinig huisartsenpraktijken in de perimeter (geen in Molenberg), terwijl in de andere nabij gelegen statistische sectoren er meer artsen aanwezig zijn.

Ontmoeting, activiteiten en collectieve ruimtes

Tijdens de participatie-evenementen bleek dit het grootste manco te zijn: er is geen enkele polyvalente zaal, buurthuis, jeugdhuis of een plaats die voor iedereen toegankelijk is die onder andere contacten tussen generaties bevordert of waar burens elkaar kunnen ontmoeten (zie hoofdstuk 10 [Sociaal klimaat](#)). Zoals eerder aangehaald, deden de winkels in de Moderne Wijk vroeger dienst als lokaal voor verenigingen, maar die ruimtes zijn erg krap.

« Bij gebrek aan een ontmoetingsplek praten we in de gang of op de stoep »

Buurtbewoners op de AV

Binnenkort neemt de vzw Cohésion Social zijn intrek in een lokaal op het gelijkvloers van het iconische gebouw op het Samenwerkersplein - waar vroeger een (Franstalig) centrum voor leerlingenbegeleiding was gevestigd, een activiteit die nu in de LISA-antenne doorgaat.

Na een noodbesluit moest het gemeentelijk jeugdhuis in 2021 de deuren sluiten.



Om te onthouden

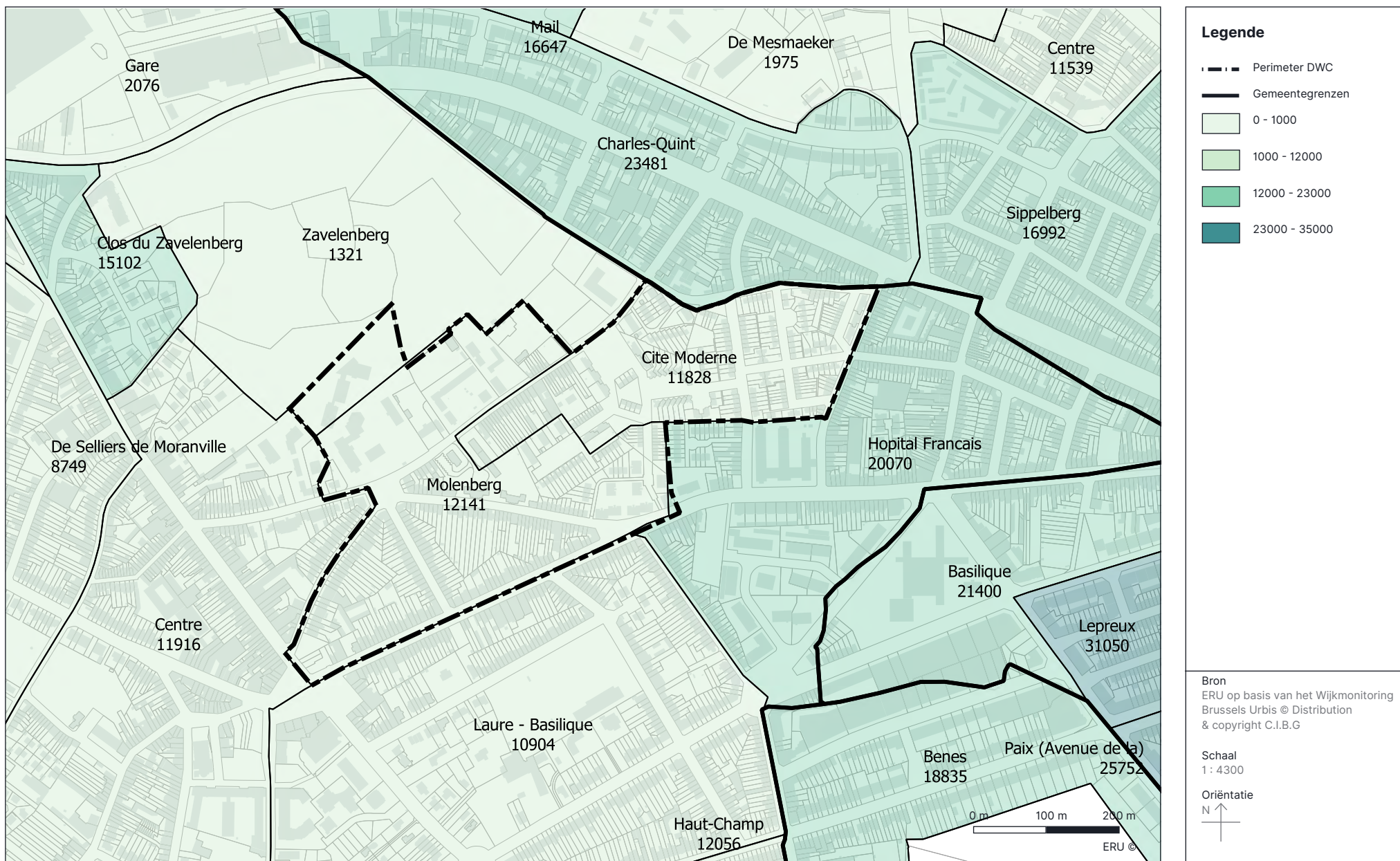
- Ondanks de aantrekkingspolen Schweitzerplein, Basilix en Keizer Karel in de buurt, zijn er nauwelijks nog handelszaken in de perimeteer, die het moet stellen zonder de bedrijvigheid die uit die functie voortvloeit.
- Gezien het beperkte publieke dienstenaanbod in de perimeteer, is het aan de LISA-antenne (Beheerstraat) om de band tussen instellingen en de plaatselijke bevolking te herstellen.
- De schoolpopulatie neemt toe, maar het ontbreekt aan gemeenschappelijke ruimtes en sport- en spelvoorzieningen, waardoor sommige jongeren rondhangen in de buurt (wat tot spanningen met de bewoners leidt).
- In vergelijking met de vraag is het aanbod aan kinderopvangplaatsen te klein.
- Er zijn sport- en vrijetijdsvoorzieningen, maar die zijn niet toegankelijk (prijs, aanbod, tijdstippen) en divers genoeg.
- Er zijn geen culturele centra of multifunctionele en intergenerationale ontmoetingsplaatsen.

8.

Bevolking



XVI. Bevolkingsdichtheid (inwoners/km²)



Het beeld van de populatie in de DWC-perimeter verschilt voor de twee onderzochte statistische sectoren. Ondanks de paar afwijkingen ten opzichte van het Gewest in de twee sectoren, is de bevolking van de Moderne Wijk jonger en zijn de huishoudens er groter en kansarmer dan in de Molenbergsector.¹

8.1 Structuur en indeling

In 2020 bedroeg de totale bevolking van de perimeter 2417 personen: statistische sectoren Molenberg (1596) + Moderne Wijk (821, waarvan 656 in de wijk zelf). Datzelfde jaar telde de gemeente Sint-Agatha-Berchem 25.502 inwoners. Ongeveer een op tien inwoners in de gemeente woonde dus in de perimeter. Ter vergelijking: het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telde in dezelfde periode 1.222.147 inwoners. In 2019 (recentste gegevens) was de verdeling tussen mannen en vrouwen de volgende :

Tabel 19. Verdeling mannen-vrouwen in de perimeter (2019)

	Mannen	Vrouwen	Totaal
Molenberg	850	773	1623
Moderne Wijk	466	403	869
Totaal	1316	1176	2492

Leeftijdverdeling

Gemiddelde leeftijd

De gemiddelde leeftijd in de twee statistische sectoren leunt vrij dicht aan bij het gewestelijk gemiddelde :

Tabel 20. Gemiddelde leeftijd in de perimeter (2019)

	Gemiddelde leeftijd
Molenberg	36,06
Moderne Wijk	35,18
Sint-Agatha-Berchem	35,75
Gewest	37,52

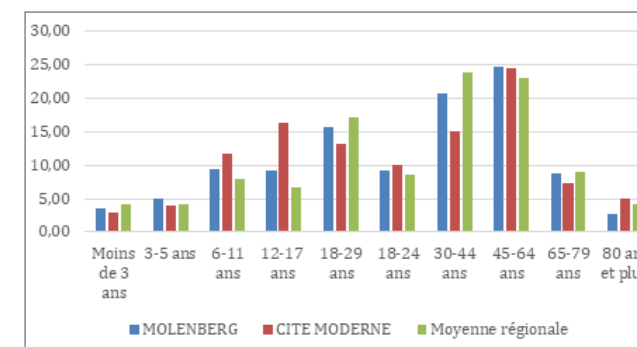
Verdeling tussen jongeren, volwassenen en senioren

De leeftijdsverdeling verschilt aanzienlijk van die van het Gewest, maar er zijn ook grote verschillen tussen de twee statistische sectoren die de perimeter uitmaken. Het percentage 0-17-jarigen is meer dan 35% in de statistische sector Moderne Wijk, 12% meer dan het gewestelijk gemiddelde, een opvallend groot verschil. Het aandeel ouderen (65 jaar en ouder) verschilt dan weer niet wezenlijk van het gewestelijk gemiddelde.

Tabel 21. Leeftijdverdeling (2019)

	Aandeel 0-17-jarigen in de totale bevolking (%)	Aandeel 18-64-jarigen in de totale bevolking (%)	Aandeel 65-plussers in de totale bevolking (%)
Molenberg	27,23	61,24	11,52
Moderne Wijk	35,10	52,59	12,31
Gewest	22,85	64,02	13,13

Tabel 22. Leeftijdverdeling - detail (2019)

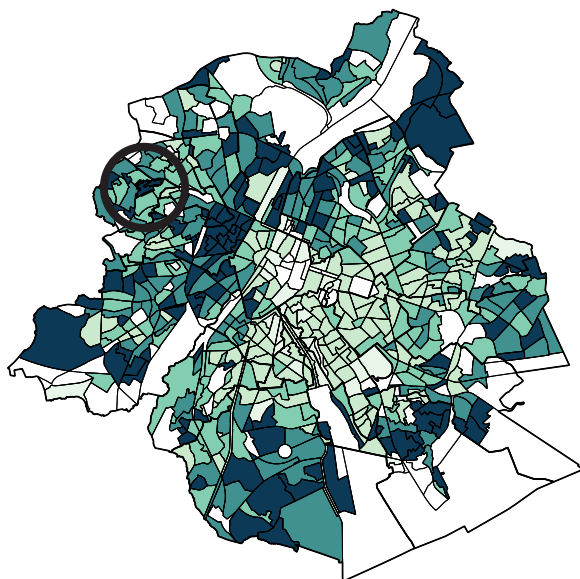


Nauwkeurigere statistieken maken het mogelijk om de oververtegenwoordiging van jongeren tussen 12 en 17 jaar in de DWC-perimeter te doorgronden en dan vooral in de Moderne Wijk. Deze oververtegenwoordiging komt vaker voor in buurten in de arme sikkel (zoals Sint-Jans-Molenbeek en Koekelberg),

¹ Opmerking: de analyse wordt systematisch uitgevoerd op het niveau van de statistische sectoren

8. BEVOLKING

XVI. Kaart van het aandeel 12-17-jarigen in de totale bevolking per statistische sector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019 (bron: Wijkmonitoring)



maar minder in Sint-Agatha-Berchem. Als we de tabellen bekijken, is de Moderne Wijk overigens de statistische sector met het hoogste aandeel jongeren (0-17 jaar) in de gemeente. Vooral in de categorie 12-17-jarigen is het verschil groter: de Moderne Wijk heeft het grootste aandeel 12-17-jarigen in het hele Gewest. Het aandeel jonge kinderen (jonger dan 5 jaar) daalt dan weer spectaculair en benadert het gewestelijk gemiddelde.

Er is ook een groot aandeel 45-64-jarigen, wat een gemiddelde leeftijd kan verklaren die dicht aanleunt bij het gewestelijk gemiddelde. Bij de actieve bevolking ontbreekt vooral de groep tussen 30 en 44 jaar in de Moderne Wijk.

Economische afhankelijkheidscoëfficiënt

De economische afhankelijkheidscoëfficiënt in de Moderne Wijk behoort bij de hoogste in het Gewest. Deze coëfficiënt wordt verkregen door de bevolking in de meest afhankelijke leeftijdsgroepen (d.w.z. jonger dan 18 jaar en 65 jaar en ouder) te delen door de bevolking die het meest waarschijnlijk een beroepsactiviteit uitoefent (18-64 jaar).² Het resultaat wijst hier op een laag aandeel actieve bevolking in de buurt. Tegelijk wijst de verouderingscoëfficiënt van potentiële actieven (d.w.z. de bevolking tussen 18 en 64 jaar)³ op hun vergrijzing: volgens de Wijkmonitoring bedraagt die 111,74 in de Moderne Wijk (tegenover 86,41 in Molenberg en 82,65 in het Brussels Gewest).

Tabel 23. Economische afhankelijkheidscoëfficiënt (2019)

	Economische afhankelijkheidscoëfficiënt (%)
Molenberg	63,28
Moderne Wijk	90,15
Sint-Agatha-Berchem	68,23
Gewest	56,20

We mogen er dus van uitgaan dat de demografie van de Moderne Wijk de komende jaren zal veranderen. De actieve bevolking verouderd en de jongvolwassenen zijn nu ondervetegenwoordigd. De evolutie van de nu oververtegenwoordigde 6-17-jarigen zal bepalend zijn.

Geslachtsverhouding

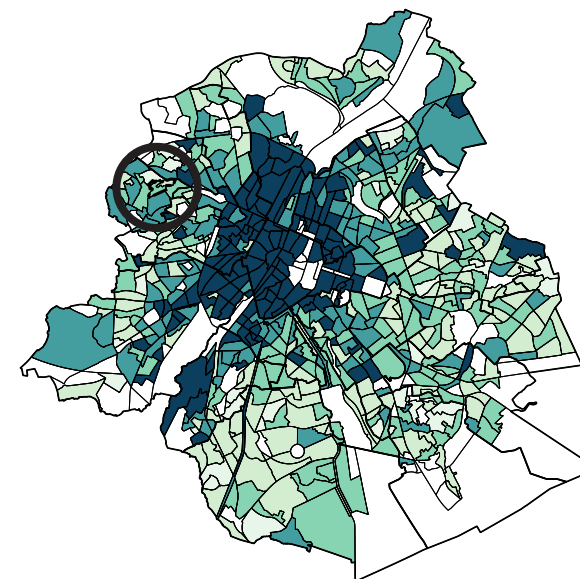
Terwijl andere indicatoren wijzen op demografische overeenkomsten tussen de Moderne Wijk en kwetsbare buurten in de arme sikkel, is dit niet het geval wat het geslacht betreft.

Dit zijn twee statistische sectoren waar de verhouding tussen mannen en vrouwen relatief gelijk is.

² Definitie: Totaal aantal 0-17-jarigen en 65+ / Totaal aantal 18-64-jarigen

³ Definitie: Totaal aantal 40-64-jarigen / Totaal aantal 15-39-jarigen

XVII. Geslachtsverhouding per statistische sector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019 (bron: Wijkmonitoring)

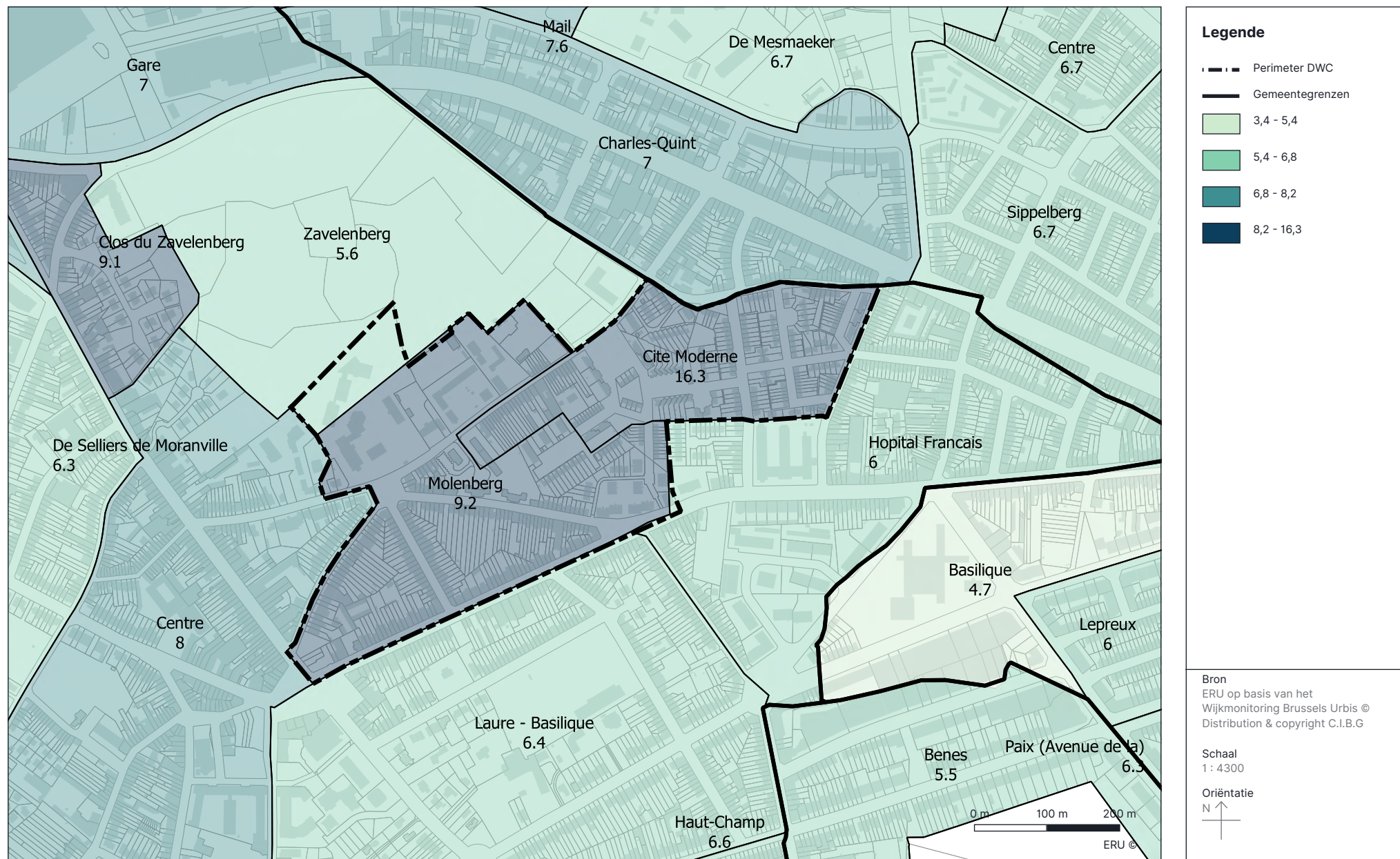


Tabel 24. Geslachtsverhouding (2019)

	Geslachtsverhouding (%)
Molenberg	90,94
Moderne Wijk	86,48
Sint-Agatha-Berchem	93,85
Gewest	96,16

8. BEVOLKING

XVII. Aandeel 12-17-jarigen in de totale bevolking (%)



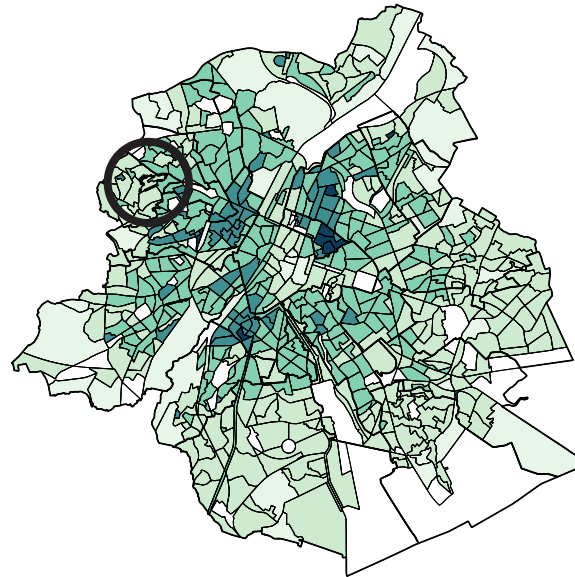
8.2 Bevolkingsdichtheid

De bevolkingsdichtheid ligt in beide statistische sectoren boven het gewestelijk gemiddelde. Molenberg heeft een iets hogere dichtheid (12.141 inwoners/km² tegenover 11.827,50 inwoners/km²). Het BHG heeft een bevolkingsdichtheid van 7501 inwoners/km². Toch zijn de twee buurten niet overdreven dichtbevolkt. Door de twee statistische sectoren in hun stedelijke context te bekijken, zien we dat het hier om een overgangsgedebied gaat tussen sectoren dicht bij het stadscentrum met een dichtere bebouwing (Sint-Jans-Molenbeek, Koekelberg) en de gewestgrens, onderbroken door commerciële gebieden en groene ruimtes (Wilderbos, Scheutbos), waar de bevolkingsdichtheid plots daalt. Ter vergelijking: de statistische sector 'Frans Hospitaal' die aan het DWC grenst, telt bijna dubbel zoveel inwoners per km² (20.000). De bevolkingsdichtheid schommelt ook in de gemeente: sommige sectoren zijn heel dichtbevolkt (Jean Monnet en Katteput), terwijl in het zuidwesten minder dichtbevolkte verkavelingen en groene ruimtes of commerciële gebieden overheersen.

Tabel 25. Bevolkingsdichtheid (2020)

Buurt	Bevolkingsdichtheid (inw./km ²)
Molenberg	12141
Moderne Wijk	11827,5
Sint-Agatha-Berchem	8651
BHG	7501

XVIII. Kaart van de bevolkingsdichtheid per statistische sector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019



8.3 Huishoudens

Gemiddelde grootte van de huishoudens

De gemiddelde grootte van de huishoudens ligt ver boven het gewestelijk gemiddelde. Het aantal personen per huishouden in de Moderne Wijk hoort tot de hoogste in het hele Gewest.

De grootte van de huishoudens hangt nauw samen met de grootte van woningen. De eerste indicator heeft invloed op de tweede (aantal kamers en leefruimtes), maar ook, in bepaalde mate, op het type woning (eengezinshuis of appartement).⁴

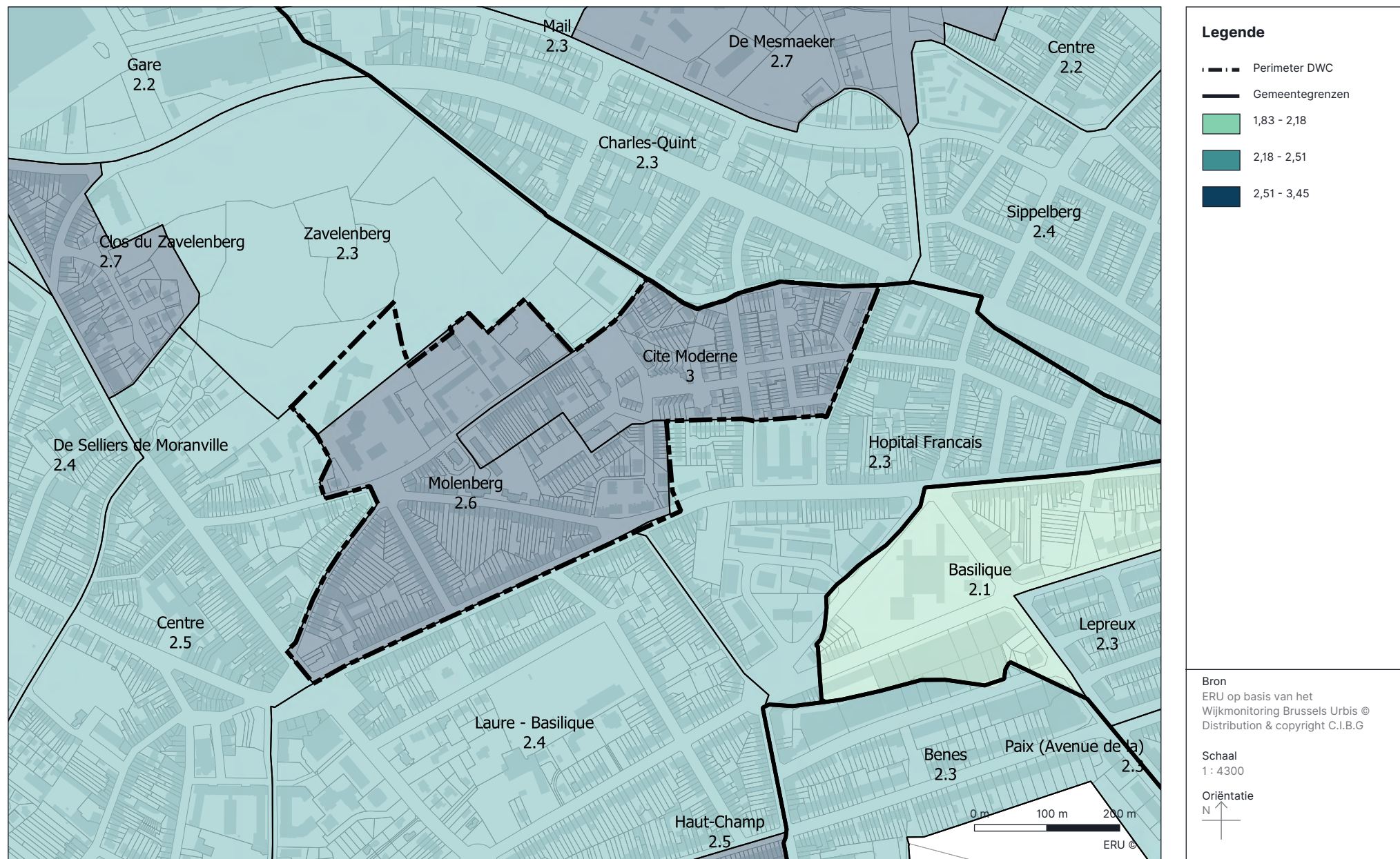
Tabel 26. Gemiddelde grootte van particuliere huishoudens (2019)

Buurt	Gemiddelde grootte van particuliere huishoudens
Molenberg	2,55
Moderne Wijk	2,97
Gewestelijk gemiddelde	2,17

⁴ <https://wijkmonitoring.brussels/indicators/analysis/gemiddelde-grootte-van-de-private-huishoudens/>

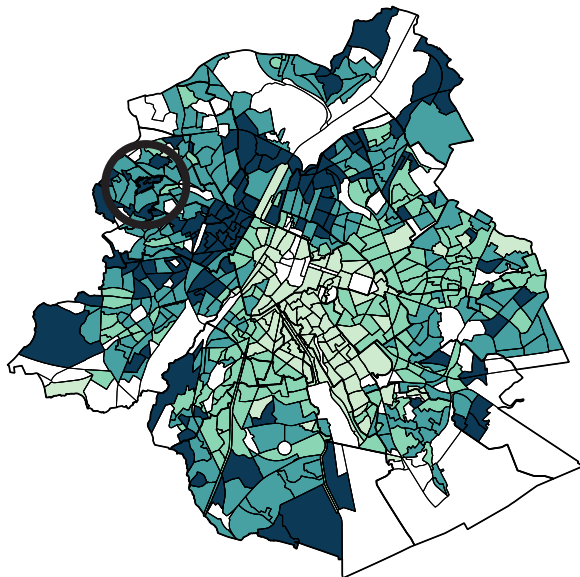
8. BEVOLKING

XVIII. Grootte van de huishoudens



8. BEVOLKING

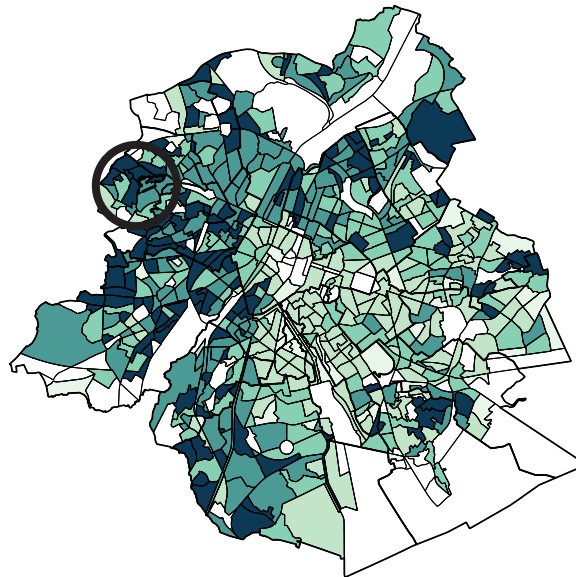
XX. Kaart van de grootte van de huishoudens per statistische sector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019 (bron: Wijkmonitoring)



Zeer kwetsbare huishoudens

In de twee statistische sectoren ligt het aandeel huishoudens met kinderen verhoudingsgewijs ook hoger dan het gewestelijk gemiddelde (24%): 32% in Molenberg en 36% in Moderne Wijk. Het aandeel ligt in het westen van het Gewest overal hoger. De Moderne Wijk telt een heel groot aandeel eenouderhuishoudens in het totaal aantal particuliere huishoudens: 20%, tweemaal meer dan het gewestelijk gemiddelde. In Molenberg is dat 16,5%. 21% van de vrouwen tussen 20 en 49 jaar in de Moderne Wijk zijn alleenstaande moeders. Het aandeel alleenstaanden (huishoudens met slechts één persoon) ligt daarentegen relatief laag in de perimeter.

XIX. Kaart van het aandeel alleenstaande vrouwen met kinderen (bron: Wijkmonitoring)



Tabel 27. Aandeel alleenstaanden 18-29 jaar (2019)

	Aandeel alleenstaanden 18-29 jaar (%)
Molenberg	5,08
Moderne Wijk	1,75
DWC	4,05
BHG	21,00

Het aandeel alleenstaanden onder jongvolwassenen is extreem laag. Dit profiel komt bijna nergens anders voor in de Moderne Wijk.

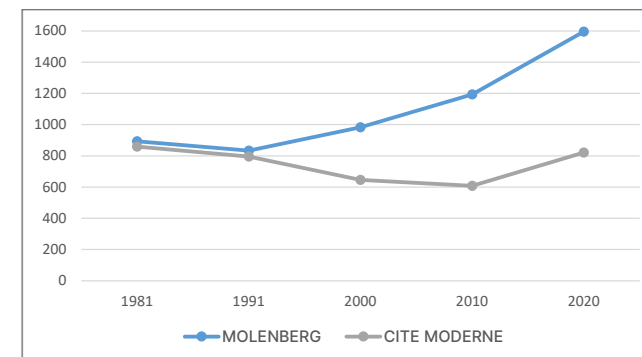
8.4 Evolutie

Bevolkingsgroei

De bevolkingsgroei tussen 2014 en 2019 bedroeg 1,96 (Moderne Wijk 1,72 en Molenberg 2,21). Ter vergelijking: voor de gemeente bedroeg die 1,23 en voor het Gewest 0,76. In Molenberg groeide de bevolking driemaal meer dan in het Gewest.

Tabel 28. Evolutie van het aantal bewoners van 1981 tot 2020

	1981	1991	2000	2010	2020
Molenberg	893	833	983	1194	1596
Moderne Wijk	860	796	646	608	821
Totaal BHG	1.000.221	960.324	959.318	1.089.538	1.218.255

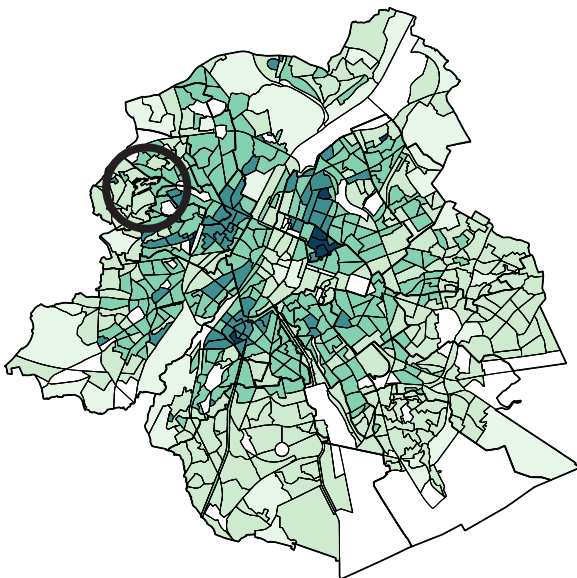


Tabel 29. Bevolkingsgroei tussen 1997 en 2019

	1997-2002	2002-2007	2009-2013	2014-2019
Molenberg	3,97	2,63	3,17	2,21
Moderne Wijk	-3,34	-0,53	2,91	1,72
BHG	0,58	1,06	1,95	0,76

8. BEVOLKING

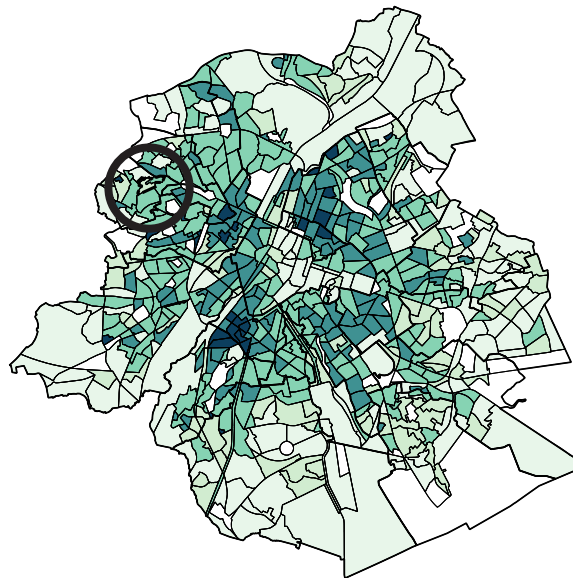
XXII. Kaart van de bevolkingsdichtheid per statistische sector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 1981



Volgens de tabellen verloor de Moderne Wijk veel bewoners tot 2010, waarna hun aantal opnieuw steeg tot het niveau van 40 jaar geleden. Dit in een context waarin de gewestelijke demografie eerst stagneerde, vervolgens fors toenam en opnieuw vertraagde. In Molenberg groeide de bevolking meer dan in het Gewest en is de bevolking de afgelopen 50 jaar zowat verdubbeld.

De bevolkingsgroei is groot in het hele westen van de tweede kroon van Brussel en wellicht zal daar in de komende jaren ook een deel van de demografische aangroei van de stad worden opgevangen.

XXI. Kaart van de bevolkingsdichtheid per statistische sector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019



Gewijzigde verdeling tussen jongeren, volwassenen en senioren

Op 20 jaar tijd is de bevolking van de perimeter ingrijpend gewijzigd en verjongd. Een derde van de bevolking is jonger dan 17 jaar en senioren vormen een minderheid.

Tabel 30. Evolutie van de leeftijdsverdeling tussen 2000 en 2019

Buurt	Aandeel 0-17-jarigen in de totale bevolking (%)		Part des 18-64 ans dans la population totale (%)		Part des 65 ans et plus dans la population totale (%)	
	Aandeel 18-64-jarigen in de totale bevolking (%)	2019	2000	2019	2000	2019
MOLENBERG	23,80	27,23	54,53	61,24	21,67	11,52
MODERNE WIJK	25,39	35,10	52,63	52,59	21,98	12,31
DWC	24,43	29,98	53,78	58,23	21,79	11,80
Gewestelijk gemiddelde	21,06	22,85	62,17	64,02	16,77	13,13

8. BEVOLKING

Tabel 33. Aandeel buitenlanders naar nationaliteitsgroep (2019)

	Aandeel in EU-15 (exclusief België) (%)	Aandeel van nieuwe EU-lidstaten (toetredingen 2004-2007-2013) (%) (instroom 2004-2007-2013) (%)	Aandeel van de rest van Europa (exclusief EU28) (%)	Aandeel van de OESO-landen (buiten Europa, Turkije en Latijns-Amerika) (%)	Aandeel van Noord-Afrika (%)	Aandeel van Turkije (%)	Aandeel van Latijns-Amerika (%)	Aandeel van Afrika bezuiden de Sahara (%)	Aandeel van andere landen (%)	Frans aandeel (%)
Molenberg	7,52	4,62	0,55	0,00	4,07	0,12	0,49	1,73	1,73	1,36
Moderne Wijk	2,65	0,00	0,23	0,00	4,26	0,23	0,23	1,50	0,69	0,81
DWC	5,82	3,01	0,44	0,00	4,13	0,16	0,40	1,65	1,36	1,16
Sint-Agatha-Berchem	6,90	4,75	0,77	0,06	3,04	0,35	0,31	1,71	1,50	1,68
Gewest	15,85	7,23	0,97	0,64	3,35	0,71	0,77	2,28	3,13	5,31

8.5 Herkomst van de bewoners

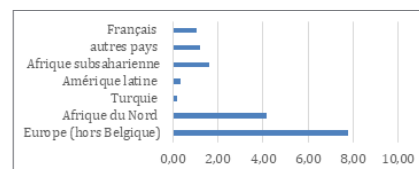
Een groot deel van de buitenlanders die in de perimeter wonen, zijn Europeanen en Noord-Afrikanen. Nochtans zijn met uitzondering van deze laatste groepen van buitenlandse herkomst hier minder vertegenwoordigd dan elders in Sint-Agatha-Berchem en dan vooral in het Brussels Gewest.

4577 bewoners van de gemeente zijn buitenlanders. In Molenberg en de Moderne Wijk bedroeg hun aantal in 2016 respectievelijk 311 en 89. Het gaat om 21% en 10% van de bevolking per sector, cijfers die ver onder die van het Gewest liggen (34%).

Tabel 31. Aandeel buitenlanders (2016)

	Aandeel buitenlanders (%)
Molenberg	21
Moderne Wijk	10
Gewest	34

Tabel 32. Aandeel van de bevolking met een andere nationaliteit (2016?)



Gestandaardiseerde index van de zelfgerapporteerde gezondheid

De gegevens zijn al oud, maar in 2001 was de zelfgerapporteerde gezondheid van de bewoners van de DWC negatief. Dit betekent dat het percentage inwoners dat zich gezond voelde gemiddeld lager was dan in het volledige Gewest.

Gestandaardiseerd sterftecijfer

In 2004 bedroeg het sterftecijfer 0,96, wat dicht aanleunde bij het gewestelijk gemiddelde van 1,01. Dit cijfer verschilt sterk van de cijfers in andere buurten, meer bepaald in de arme sikkels, waar het sterftecijfer oploopt tot 1,80.

Om te onthouden

- Sterk verschillend bevolkingsprofiel tussen de 2 statistische sectoren.
- De bevolking van de sector Moderne Wijk is jonger en de huishoudens zijn er groter dan in de sector Molenberg.
- Sterk verjongde bevolking, meer bepaald in de leeftijdsgroep 6-17 jaar.
- Vooral in de Moderne Wijk zijn er veel eenouderhuishoudens en alleenstaande moeders.
- Weinig vreemdelingen vergeleken met het Brusselse gemiddelde.

9.

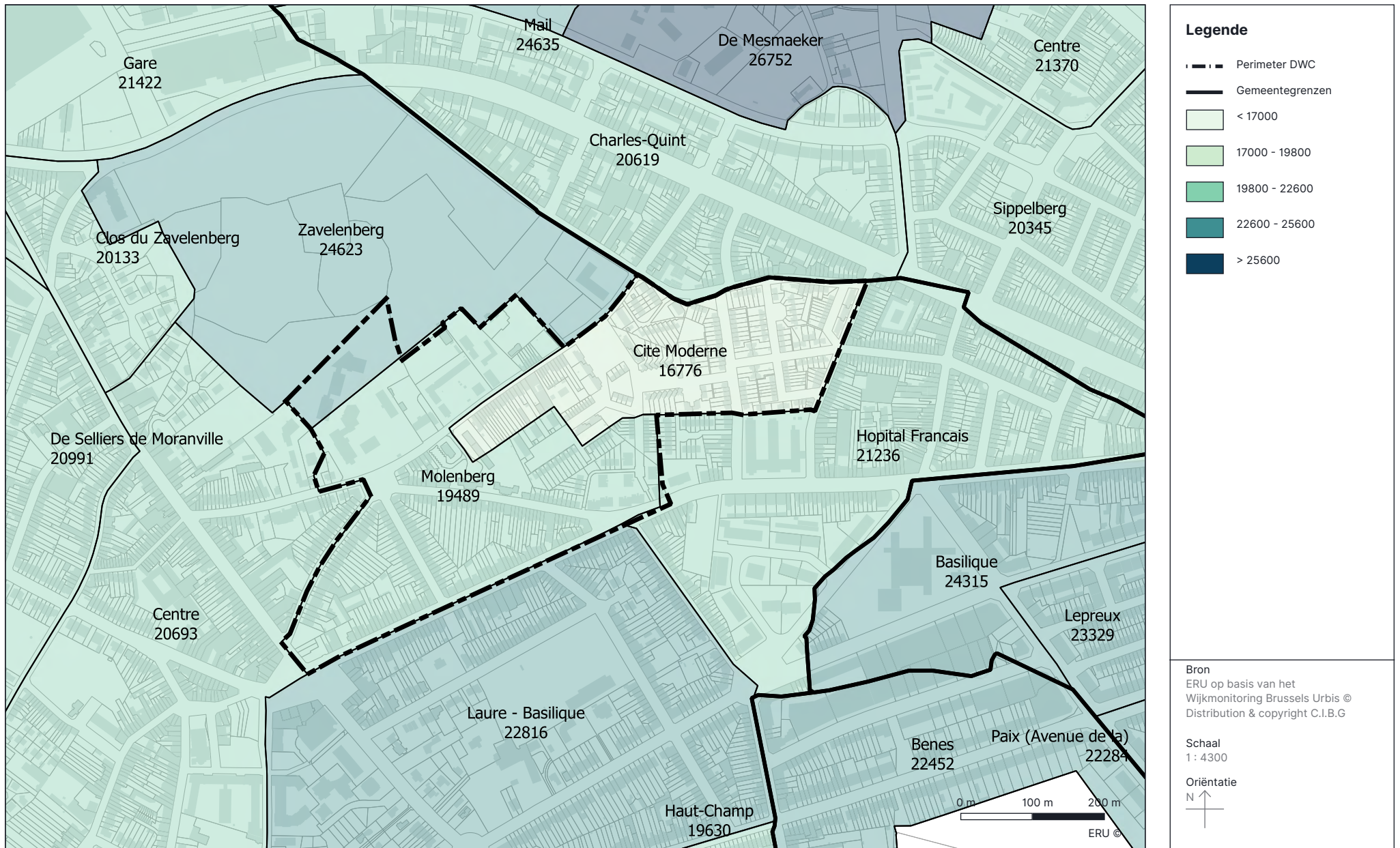
Werk



BERCHEM-SAINTE-AGATHE
SINT-AGATHA-BERCHEM

PLACE DES COOPERATEURS
SAMENWERKERSPLEIN

XIX. Mediaan belastbaar inkomen per aangifte (euro/jaar) (2018)



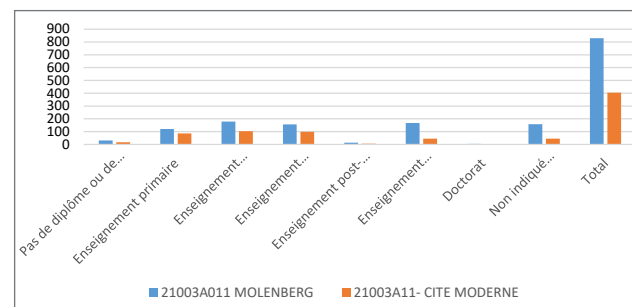
Hoewel de socio-economische indicatoren enkele zwakke punten van de perimeter naar voren schuiven in vergelijking met de gemeentelijke en gewestelijke cijfers, zijn er grote verschillen tussen de twee onderzochte statistische sectoren. In de Molenberg liggen een aantal indicatoren min of meer in lijn met de gewestelijke referentiewaarden, terwijl de Moderne Wijk ernstige problemen vertoont op het vlak van werkloosheid en erg lage inkomens.

9.1 Kwalificaties en opleiding

Het opvallendste verschil tussen de Molenberg en de Moderne Wijk is het aantal inwoners dat een hogere opleiding heeft gevolgd (graduaat/bachelor, licentiaat/master). De bevolking is hoger opgeleid en studeerde langer.

In Brussel is er een groot verschil in de tewerkstellingsgraad van hoog-, midden- en laaggeschoolden. Brusselse werkgevers vragen een veel hoger opleidingsniveau dan dat van de werkzoekenden. Meer dan een derde van de vacatures richt zich tot personen met een diploma hoger onderwijs, terwijl slechts 13% van de werkzoekende zo'n diploma heeft.¹

Tabel 34. Bevolking van 18 jaar en ouder die geen onderwijs meer volgt, volgens verblijfplaats, geslacht en onderwijsniveau (bron: census 2011)



¹ <https://www.febisp.be/fr/publications/les-d%C3%A9fis-du-chom%C3%A2ge-et-de-la-qualification-en-r%C3%A9gion-de-bruxelles-capitale>

9.2 Inkomens

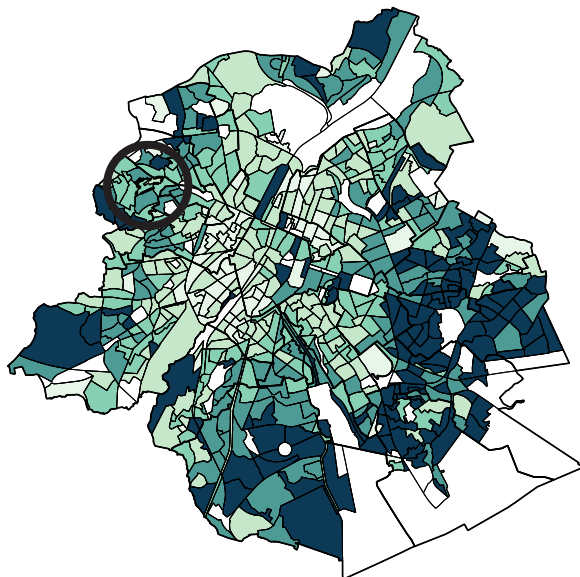
Inkomens in de perimeter

Het inkomensniveau in de perimeter verschilt aanzienlijk, afhankelijk van de statistische sector: het mediaan belastbaar inkomen per aangifte bedroeg in 2018 16.776 euro in de Moderne Wijk en 19.489 euro in Molenberg. Het inkomen in de Molenberg benadert het gewestelijk gemiddelde zit (19.723). Met dat van de Moderne Wijk is er een grote kloof. Het gaat om een van de armste sectoren in Sint-Agatha-Berchem, enkel vergelijkbaar met het Hunderenveld. Het mediaan inkomen in de gemeente bedraagt 21.466 euro. Dat verhuut een contrast tussen de eerder aangehaalde sectoren met veel sociale woningen en het zuidwesten van de gemeente, waar een sector als die van het Hogenbos het op zeven na hoogste inkomen van het Gewest laat optekenen - dubbel zo hoog als dat van de Moderne Wijk.

Tabel 35. Inkomens in 2018

	Mediaan belastbaar inkomen per aangifte
Molenberg	19.489
Moderne Wijk	16.776
Berchem	21.466
Gewest	19.723

XXIII. Kaart van het mediaan inkomen per aangifte per statistische sector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019

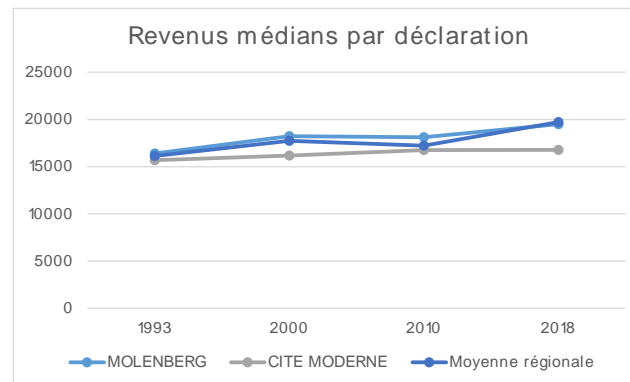


Evolutie van de inkomens

We merken dat de inkomenskloof tussen de Moderne Wijk en het gewestelijk gemiddelde mettertijd groter is geworden. In 1993 - het jaar waarvoor de oudste cijfers beschikbaar zijn - waren de drie cijfers bijna gelijk, maar die evolueerden vervolgens heel anders. Daar waar de kloof vroeger 1600 euro bedroeg, bedraagt die nu 3000 euro. Het inkomen van de bewoners in de Wijk stagneert al 20 jaar.

Tabel 36. Evolutie van het mediaan belastbaar inkomen der aangiften (1993-2018)

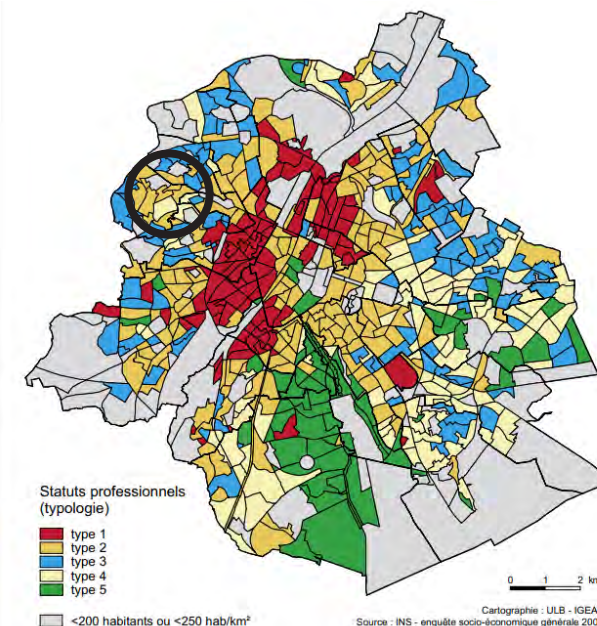
Buurt	1993	2000	2010	2018
MOLENBERG	16.406	18.219	18.109	19.489
MODERNE WIJK	15.674	16.172	16.747	16.776
Gewestelijk gemiddelde	16.133	17.746	17.228	19.723



9.3 Tewerkstellings-structuur

Statuten (arbeiders, bedienden, zelfstandigen)

XXIV. kaart van de typologieën van de professionele statuten (bron: IGEAT - INS, 2001)



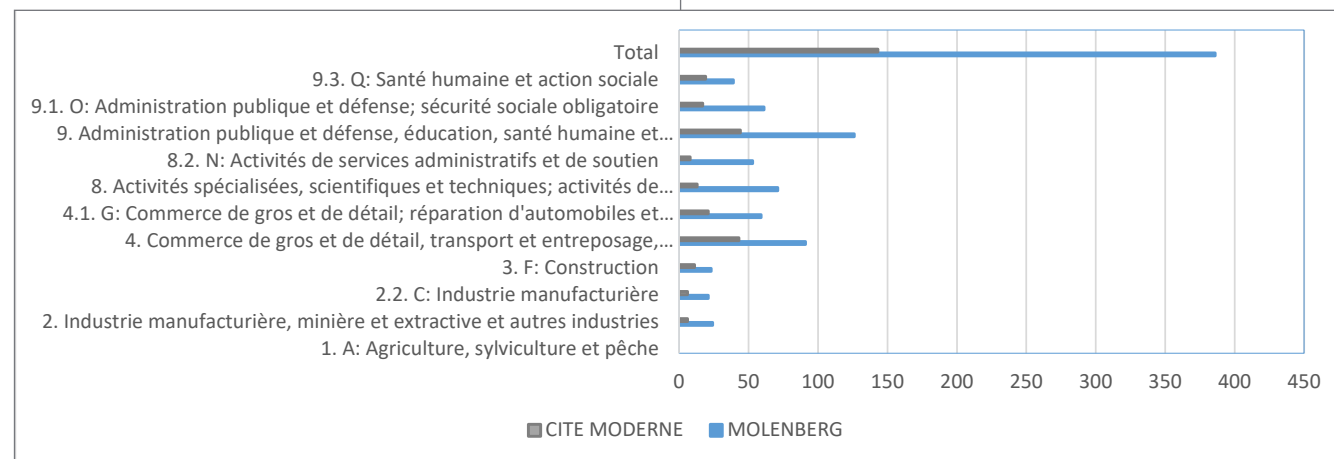
Volgens het onderzoek dat IGEAT in 2001 uitvoerde (hoewel gedateerd), is er een oververtegenwoordiging van arbeiders in de DWC-perimeter. Die is echter niet zo uitgesproken als in zeer kwetsbare buurten uit de arme sikkel. Deze typologie komt vaker voor in arbeiderswijken, maar minder in het Gewest.

Activiteitensectoren

De totale actieve bevolking bedroeg in 2011 529 personen (386 in Molenberg en 143 in de Moderne Wijk).

De belangrijkste activiteitensectoren zijn de groot- en detailhandel, vervoer en opslag, verschaffen van accommodatie en maaltijden (een kwart van de werknemers) en openbaar bestuur, defensie, onderwijs, menselijke gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening (een derde). De kloof tussen beide statistische sectoren is ook hier groot wat vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten en administratieve en ondersteunende diensten betreft.

Tabel 37. Actieve bevolking volgens geslacht en economische sector (bron: census 2011)



9.4 Werkloosheid

Werkloosheidsgraad

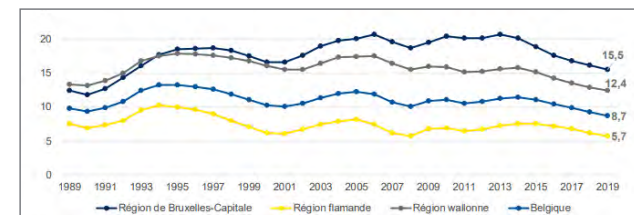
In 2018 bedroeg de werkloosheidsgraad 16,80% in Molenberg en 30,45% in de Moderne Wijk. Ter vergelijking: die bedroeg 16,76% in de gemeente en 18,65% in het Gewest. De werkloosheidsgraad in de Moderne Wijk is dus bijna tweemaal zo hoog als in de rest van de DWC-perimeter en de gemeente.

Evolutie in de tijd

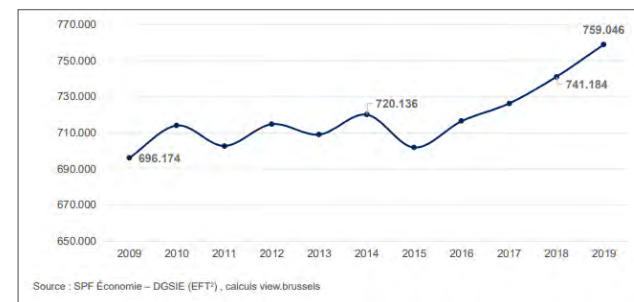
In het algemeen is de werkloosheidsgraad in het Gewest de voorbij jaren fors gedaald, na historische pieken tussen 2006 en 2011.

We wijzen wel op de sterke verschillen tussen Molenberg en Moderne Wijk. In de Molenberg daalde de werkloosheidsgraad de voorbije tien jaar fors, terwijl die in de Moderne Wijk stagneert op ongeveer 30%. De kloof met het Gewest is ook aanzienlijk groter geworden.

Tabel 38. Evolutie van de administratieve werkloosheidsgraad per gewest, 1989-2019 (bron: NBB, FOD Economie, Actiris, view.brussels)

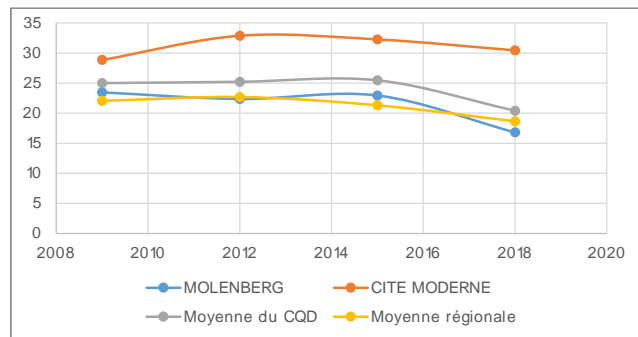


Tabel 39. Evolutie van de binnenlandse werkgelegenheid in het Brussels Gewest, 2009-2019, in absolute cijfers (bron: FOD Economie, view.brussels)



Tabel 40. Figuur Evolutie van de werkloosheidsgraad in de perimeter, 2009-2018 (bron: Wijkmonitoring)

Buurt	2009	2012	2015	2018
Molenberg	23,46	22,36	22,94	16,80
Moderne Wijk	28,85	32,88	32,27	30,45
Gemiddelde DWC	25,00	25,22	25,47	20,41
Gewestelijk gemiddelde	22,05	22,69	21,31	18,65



Langdurige werkloosheid

Sint-Agatha-Berchem is na Molenbeek en Koekelberg de derde Brusselse gemeente met het hoogste aandeel langdurig werkzoekenden binnen de werkzoekenden.

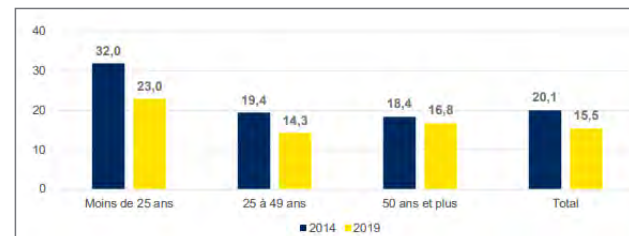
De twee statistische sectoren hebben zowat de hoogste cijfers in het hele Gewest.

Tabel 41. Aandeel langdurig werkzoekenden binnen de werkzoekenden (2019)

Molenberg	73,59
Moderne Wijk	76,74
Sint-Agatha-Berchem	64,91
Gewest	63,52

Jeugdwerkloosheid

Tabel 42. Evolutie van de administratieve werkloosheidsgraad volgens leeftijds-categorie in het Brussels Gewest - 2014-2019 (bron: NBB, FOD Economie, Actiris, view.brussels)



In Brussel is de jeugdwerkloosheid veel hoger dan bij andere leeftijdsgroepen. Ze is de laatste tijd wel aanzienlijk gedaald. In 2012 bedroeg het gewestelijk en gemeentelijk gemiddelde (vrij oude cijfers) respectievelijk 38,09% en 33,79%, tegenover 34,45% in de buurt van Sint-Agatha-Berchem, waar de DWC-perimeter deel van uitmaakt. Het aandeel jongeren onder de werkzoekenden bedroeg in 2019 13,44% in de Moderne Wijk en 5,80% in Molenberg, terwijl het gewestelijk gemiddelde 9,63% bedroeg.

Sommige tewerkstellingsactoren hebben moeite om de doelgroep jongeren aan te spreken. Jongeren vinden bepaalde ambachtelijke beroepen niet aantrekkelijk.

9.5 Arbeidsbemiddelaars en lopende initiatieven

In Sint-Agatha-Berchem zijn er verschillende instanties en projecten om mensen aan werk te helpen, maar in de DWC-perimeter is er een flagrant tekort aan middelen.

Actiris

Actiris, de Brusselse gewestelijke dienst voor arbeidsbemiddeling, vervult twee strategische en transversale opdrachten: matching tussen werkgevers en werkzoekenden en organisatie van de doorstroming naar werk. Het adres van de antenne in Sint-Agatha-Berchem is Gentsesteenweg 1152. Actiris kan nieuwe partnerschappen in de gemeenten opzetten.

Actiris probeert contacten te leggen met jongeren om hen door te verwijzen naar een dienst die werk kan maken van hun professionele integratie. Er is een programma dat jongeren zonder werkervaring in contact brengt met bedrijven die hen een inschakelingsbetrekking van korte duur en een eerste werkervaring bieden. Actiris kan helpen bij de werving.

De Actiris-antenne heeft een digitale ruimte, maar geen begeleiders.

Plaatselijk Werkgelegenheidsagentschap (PWA)

Het Plaatselijk Werkgelegenheidsagentschap biedt langdurig werklozen en leefloners de kans om maximum 45 uur per week te werken bij particulieren, vzw's, onderwijsinstellingen of gemeentebesturen. Voor dit werk ontvangen ze een aanvulling op hun werkloosheidsuitkering van de antenne op de Koning Albertlaan 19, of een aanvulling op hun leefloon van 4,10 euro per gepresteerd uur. ²

Workshop 'Actief zoeken naar werk'

Om begunstigden van een sociale uitkering te helpen bij het vinden van werk, bundelden verschillende institutionele actoren in Berchem hun krachten om een workshop 'Actief zoeken naar werk' te organiseren. De samenwerking tussen het OCMW, de gemeente, de Franstalige bibliotheek en het PWA wil inwoners uit Berchem die steun krijgen van het OCMW, helpen bij hun sociale en professionele re-integratie. De workshop 'Actief zoeken naar werk' richt zich tot een groep van 12 tot 15 personen. Maatschappelijk werkers stimuleren en steunen hen bij het zoeken naar werk in alle sectoren.

De Franstalige bibliotheek stelt een ruimte, 4 pc's met internetverbinding, een telefoonlijn en een persmap met vacatures ter beschikking. ³

Springplank naar werk

De gemeentelijke Jeugdendienst organiseert met diverse partners een reeks activiteiten voor Berchemse jongeren. Het

² <https://berchem.brussels.nl/u-inwoner/wonen-en-leven/hulp-bij-het-zoeken-naar-werk>

³ <https://berchem.brussels.nl/u-inwoner/wonen-en-leven/hulp-bij-het-zoeken-naar-werk>

initiatief 'SPRINGPLANK NAAR EEN JOB' wil jongeren vanaf 16 jaar opleidingen en eerste werkervaring aanbieden. ⁴

OCMW - Bijstand en projecten

Leefloon ⁵

Sint-Agatha-Berchem telde in 2019 31,49% leefloners (45,47% voor het BHG). De cijfers zijn enkel beschikbaar op niveau van de gemeente en verhullen zeker grote verschillen binnen het gemeentelijk grondgebied. Het aantal leefloners in Sint-Agatha-Berchem daalt overigens sinds 2017, terwijl hun aantal op gewestelijk niveau blijft toenemen.

Tabel 43. Figure 9 - Begunstigden van een leefloon (2015-2020)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Totaal SAB	616	695	808	785	745	742
Totaal Gewest	46039	49930	51793	52426	52805	55399

Sociale bijstand ⁶

In 2019 (jaargemiddelde) waren 42 van de 45 begunstigden van financiële hulp per statuut buitenlanders die niet in het bevolkingsregister waren ingeschreven met een verblijfsvergunning. 44 van de 45 waren afkomstig van de buiten de EU. 19 van de begunstigden waren samenwonenden, 11 alleenstaanden en 14 samenwonenden met een gezin ten laste. Een groot deel van de begunstigden waren volwassenen uit de leeftijdsgroep 25

⁴ <https://berchem.brussels.nl/actualiteiten/springplank-naar-werk/>

⁵ Minimuminkomen voor mensen die niet over voldoende bestaansmiddelen beschikken, er nergens anders aanspraak op kunnen maken en deze niet op eigen kracht of op een andere manier kunnen verkrijgen. Het leefloon is geïndexeerd zodat de begunstigde een menswaardig bestaan kan leiden.

⁶ Sociale bijstand gelijk aan het leefloon is een financiële hulp die het OCMW verleent aan personen die geen recht hebben op een leefloon (omdat ze niet aan alle vereiste voorwaarden voldoen), maar die in eenzelfde behoeftige situatie verkeren.

tot 44 jaar. Na een piek in 2011 is hun aantal sindsdien gestaag afgenomen.

Tabel 44. Aantal personen dat sociale bijstand geniet per leeftijdsgroep

Aantal begunstigden per leeftijdsgroep	0-17	18-24	25-44	45-64	65 en +
Sint-Agatha-Berchem	1	11	19	11	3

Figure 11 - Evolutie van het aantal personen dat sociale bijstand geniet in Sint-Agatha-Berchem (2005-2019)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
72	86	96	106	104	136	147	136	117	83	80	94	74	71	63

Socio-professionele inschakeling

De dienst Socio-Professionele Inschakeling (SPI) beoogt de (re) integratie van mensen in de arbeidswereld via oriëntatie naar een kwalificerende opleiding, door begeleiding bij het zoeken naar werk of met behulp van maatregelen zoals een aanwerving in het kader van een specifiek contract ⁷.

Project Buurt Zonder Langdurige Werkloosheid (BZLW)

Het OCMW van Sint-Agatha-Berchem heeft in de gemeente een BZLW-project opgezet in het kader van het programma 'Stadsbeleid pijler 2 - Programma 2021-2025' ([zie hoofdstuk 3 Acties en operaties van stedelijke herwaardering](#)). Door de term 'personen die langdurig verwijderd waren van de arbeidsmarkt' te gebruiken in plaats van 'werkzoekenden' willen we afstand nemen van de louter administratieve categorieën die niet alle mensen omvatten die willen werken. De Moderne Wijk is het epicentrum van het project.

⁷ <https://ocmwberchem.brussels/de-diensten-van-het-departement/socioprofessionele-inschakeling/>

9. WERK

CESEP-onderzoekers organiseerden op 20, 21 en 22 juli 2021 een 'buurtworkshop' met de bewoners om van gedachten te wisselen over werk en om gegevens te verzamelen. Gespreid over de 3 dagen namen 60 personen deel. Voor de mensen die we ontmoetten was werk geen prioritair thema (behalve voor jonge mannen). Ze haalden andere thema's aan: de oprichting van een multifunctioneel buurthuis, het telen van groenten en het gemeenschapsleven in de wijk.

Er zijn plannen voor de oprichting van een Lokaal Werkgelegenheidscomité met de hulp van contactpersonen die in de wijk wonen om de behoeften van de wijk in mogelijke economische activiteiten om te zetten.

Andere instellingen

Er is geen Mission Locale/Werkwinkel in Sint-Agatha-Berchem. De verschillende Missions Locales/Werkwinkels in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bieden intensieve begeleiding voor werkzoekenden.

Er is ook geen Huis van Tewerkstelling dat de activiteiten van de verschillende tewerkstellingsactoren coördineert (Actiris, OCMW, gemeente, PWA, Mission Locale/Werkwinkel enz.) en zo het delen kennis, de uitwisseling van informatie, het opzetten van samenwerkingen en het delen van goede praktijkvoorbeelden in de hand werkt.

Om te onthouden

- Bewoners van Molenberg zijn hoger opgeleid dan die in de Moderne Wijk.
- De inkomenskloof tussen de Moderne Wijk en het gewestelijk gemiddelde is mettertijd groter geworden.
- Het aandeel arbeiders is veel groter dan dat van bedienden en zelfstandigen.
- Daar waar de afgelopen tien jaar de werkloosheid in Molenberg aanzienlijk is gedaald, stagneert het aandeel werkzoekenden in de Moderne Wijk op ongeveer 30%.
- Er zijn instanties en projecten in Sint-Agatha-Berchem die helpen bij het vinden van het werk, maar in de perimeter van het DWC ontbreekt het aan middelen.
- Een van die vermeldenswaardige projecten is het Project Buurt Zonder Langdurige Werkloosheid georganiseerd door het OCMW.

10.

Sociaal klimaat



Achter het veelbelovende kader van de tuinvijk met haar erkende eigenschappen en kwaliteiten, gaat een gespannen sociale sfeer schuil. De verloederde staat van de gebouwen drukt de sociale sfeer. Tijdens de vele ontmoetingen met bewoners en buurtgebruikers werd ook al heel snel het problematische samenleven met 'groepen jongeren' aangekaart. De standpunten en gevoelens lopen echter heel erg uit elkaar. Er zijn ook mensen die ijveren voor een betere dialoog, een open geest en ontmoetingen.

10.1 De buurtbewoners

In de hoofdstukken Bevolking en Werk konden we een eerste demografisch en economisch beeld van de bewoners in de perimenter schetsen en stelden we grote verschillen vast tussen de inwoners van twee sectoren: de wijken Molenberg en Moderne Wijk.

Er zijn ook enkele dualiteiten op bevolkingsniveau: Sommigen kiezen voor de kwaliteiten van deze leefomgeving, anderen ondergaan de verloederding en de impact van het Comensia-renovatieproject (met herhuisvesting buiten de wijk), wat leidt tot verontwaardiging en frustratie. Er is ook nog de dualiteit tussen jong en oud die vaak aan bod kwam in de gesprekken en centraal staat in dit thema.

Tot slot zijn er de buurtbewoners die hier al (heel lang) wonen, die sterke gehecht zijn aan Sint-Agatha-Berchem en graag herinneringen aan vroeger ophalen, en de nieuwkomers die de groene omgeving en de Zavelenberg ontdekken en weten te appreciëren, net als de nabijheid van het winkelcentrum Schweitzer.

Naast hen zijn er verschillende groepen die duidelijk in beeld komen naarmate ons onderzoek vordert, elk met tegenstrijdige en soms antagonistische opvattingen, behoeften en verlangens.

'Jongeren'

Zoals we zagen in hoofdstuk 8 Bevolking, onderging de Moderne Wijk de voorbije jaren een ingrijpende demografische verandering. De verjonging van de bevolking met een heel grote component tieners (vaak met een migratieachtergrond) heeft de dynamiek van de Moderne Wijk veranderd. De jongeren zijn nadrukkelijk (en op bepaalde uren als enige) aanwezig in de publieke ruimtes van de Wijk. Sommige oudere bewoners of gezinnen met kinderen gaven aan zich niet langer thuis te voelen op straat of op ontmoetingsplekken.

De groepen jongeren - haast altijd mannen - bezetten specifieke plekken in de Wijk: bij de woningen in de Strijdersstraat, op het Initiatiefplein en in het park aan het einde van de Ravotterijstraat. Een aantal van hen woont in de Moderne Wijk, andere komen uit andere wijken van Sint-Agatha-Berchem of van Sint-Jans-Molenbeek of Anderlecht. Sommige sociale actoren waarmee we contact opnamen, bevestigden dat deze jongeren problemen hadden op school en weinig uitzicht hadden op werk.

De jongeren zelf zeiden dat mensen een te negatief beeld van hen hadden. De jongeren die we in de Strijdersstraat ontmoetten, wilden een plek waar ze tijd konden doorbrengen zonder anderen lastig te vallen. Ze vinden dat de andere bewoners zich dingen inbeelden over hun aanwezigheid en de veroorzaakte overlast, in plaats van er direct met hen over te praten. Uit sommige getuigenissen blijkt echter dat mensen hen niet kunnen of durven aanspreken.

Een bewoonster heeft het over buitensporige identiteitscontroles en stigmatisering van jongeren uit de buurt. De jongeren die wij benaderden, voelen zich hier thuis en houden van hun wijk. Bij hen die in de wijk opgroeide, overheerst echter een gevoel van wantrouwen over de beloftes om zaken te veranderen na jaren van verwaarlozing. Ze organiseerden al barbecues en sommigen willen een vzw oprichten om nog meer events te organiseren.

De jongeren zijn ook vragende partij voor buitenruimtes waar ze aan straat workout kunnen doen. Dergelijke voorzieningen bestaan nochtans in de buurt (De Mulderpark, Bloemistenstraat, Wilderbos), maar de jongeren gaan er niet naartoe. Het wijst ook op een territorialiserende relatie met de ruimte - jongeren willen geen activiteiten buiten hun wijk doen.



Meisjes

In de publieke ruimtes in de buurt zie je nauwelijks meisjes. Er zijn ook haast nooit meisjes bij de groepen jongeren die er rondhangen. De wens van de jonge jongens om een fitness park aan te leggen naast de toekomstige moestuin gefinancierd door Leefmilieu Brussel doet de vraag rijzen of dit geen afbreuk zal doen aan de diversiteit van gebruikers op deze plek met een duidelijk genderonevenwicht. Dit blijkt ook uit bevestigingen

bij andere voorzieningen van dit type in Sint-Agatha-Berchem. Jonge vrouwen doorkruisen de publieke ruimte, maar maken er geen gebruik van¹. Volgens Isabelle Danic² is het trouwens

1 Demaury, Fabienne, 'Comment aménager l'espace public afin de permettre aux jeunes femmes d'y prendre leur place ? Le cas des aménagements de loisir jeunesse sur l'espace public dans la commune de Berchem-Sainte-Agathe', Brussel, ULB, 2021

2 Danic, Isabelle et al. 'Enquête auprès d'enfants et de jeunes. Objets, méthodes et terrains de recherche en sciences sociales', Rennes, PUR, 2006

de gewoonte dat tienermeisjes van alle achtergronden thuisblijven. Als ze buitenkomen, vermijden ze om ergens lang te blijven (dit geldt ook voor tienermeisjes uit middenklasse- en begoede gezinnen). Het zijn dus tienerjongens uit de werkende klasse die de publieke ruimte inpalmen.

Ouderen

Heel wat mensen geven aan te lijden onder isolement en eenzaamheid. Dit geldt niet alleen voor alleenstaanden, ouderen, maar ook voor huisvrouwen. Deze indruk gecombineerd met een onveiligheidsgevoel en het idee dat de politieke overheid hen in de steek laat, werd vaak aangehaald tijdens onze bijeenkomsten. Ouderen die soms al meer dan tien of twintig jaar in de Moderne Wijk wonen, zijn ontsteld over de verloederding in de Wijk en de snelheid waarmee deze verandert.

Uit ons onderzoek blijkt dat deze groep vaak thuisblijft. Omdat ze over een eigen tuin beschikken, maken ze minder gebruik van collectieve ruimtes. Zo toonde een oudere ons met plezier en fierheid haar tuintje met een rijke verscheidenheid aan planten (fruitbomen, bloemen en groenten).

Ouders en kinderen

Ondanks de voorzieningen spreekt het Initiatiefplein niet alle ouders aan. Sommigen klagen over het agressieve gedrag van de aanwezige jongeren. Ouders waren vragende partij voor een speeltuin voor de allerjongsten op een andere plek. Sommige ouders willen niet dat hun kinderen in contact komen met de jongeren uit de buurt en hebben vermijdingsstrategieën ontwikkeld. Anderen overwegen zelfs om naar andere wijken te verhuizen.

« Tijdens het weekend ga ik soms met mijn kinderen naar de speeltuin op het Initiatieplein. Het is jammer dat die wat a te veel in de Moderne Wijk ligt ... »

Een vader die in de Strijdersstraat woont

Uit de statistische analyse (zie hoofdstuk 8 Bevolking) blijkt dat er hier heel wat alleenstaande moeders wonen. Deze nauwelijks zichtbare groep kan moeilijk bij het publieke debat worden betrokken.

Wie niet in de perimeter woont, maar er zijn kinderen naar school brengt, heeft een andere kijk op de buurt. Die is niet a priori negatief, maar slechts weinig ouders die we ontmoeten komen echt in de wijk. Als we het over de Moderne Wijk hebben, weten sommigen niet waarover we het hebben! Velen kennen de recreatie- en speelplekken in de wijk, op het Initiatieplein of op de Zavelenberg niet. Zoals we aangaven in hoofdstuk 6 Publieke ruimtes zou de overvloed aan publieke ruimtes in de perimeter een fantastische speel- en ontdekkingsplek voor kinderen kunnen zijn. De huidige sociale sfeer en het gebrek aan voorzieningen bemoeilijken dit echter.

Scholieren

Het grote aantal scholen leidt tot een grote stroom scholieren die de perimeter doorkruisen en er zich ophouden. De scholen hebben geen eigen binnensportruimte. De Gol-school heeft zelfs geen eigen refter. De scholieren van de secundaire technische KTA-school hangen vaak rond in de buurt van hun school, wat tot conflicten met bewoners leidt: ze eten buiten en laten volgens sommigen overal hun afval slingeren (zie ook hoofdstuk 7 Voorzieningen).



10.2 Relaties en spanningen in de wijk

Geen ontmoetingsplek

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 Patrimonium werd het Victor Bourgeoisproject niet voltooid en werd een aantal oorspronkelijk geplande voorzieningen nooit gerealiseerd. Een ervan is een buurtcentrum op het Samenwerkersplein, dat vandaag moeilijk als het echte hart van de wijk kan worden betiteld, zoals de ontwerper van de Wijk het graag had gezien.

Alle bewoners klagen over een schrijnend gebrek aan ontmoetingsplekken. Achter de sociale spanning schuilt duidelijk een gebrek aan dialoog en aan plekken waar die dialoog sereen kan worden gevoerd. Op het eerste gezicht kan dit verbazend lijken in een tuinwijk met een haast landelijke sfeer, maar heel wat bewoners gaven aan dat ze hun burens niet kennen en zich geïsoleerd voelen.

« We vervelen ons, lopen wat rond, komen bij elkaar, maar doen niets, omdat er niets te beleven valt »

Een jonge buurtbewoner

De LISA-wijkantenne (lokaal geïntegreerde veiligheidsantenne) die in juni 2021 de deuren opende, was een eerste stap om de wijk meer leven in te blazen. De bevolking vindt hier vertegenwoordigers van Comensia, de politie, het OCMW, schoolbemiddeling enz. Het is nog te vroeg om de impact ervan te evalueren, maar de bevolking lijkt het initiatief om de overheid zichtbaar te maken in de wijk, te waarderen.

Onveiligheid en criminaliteit

De veiligheidskwestie leeft heel erg en was vaak het eerste thema dat tijdens onze gesprekken werd aangekaart. Het gevoel van angst en onveiligheid gaat uit van woningen (nauwelijks beveiligd) en publieke ruimtes (die onveilig overkomen).

De angst om de publieke ruimte te gebruiken wordt vaak als reden aangehaald waarom deze ruimtes niet actiever worden benut. Huizen staan leeg, er zijn amper mensen. Je vermijdt straten best 's avonds en sommige zelfs overdag. De publieke ruimtes liggen er na al die jaren verloederd bij. Er zijn ook nergens voorzieningen. De jongerenbendes of de "oudere jongeren die omstreeks 18 uur toekomen", boezemen angst in. Ook in de nabijgelegen Lindegaarde en Les Jardins du Nord (privéwoningen) zijn mensen bang om uit hun huizen te komen.

Het gebrek aan beweging en labyrintachtige karakter van de publieke ruimte (geen mensen in de groene ruimtes, doodlopende straten, steegjes) is op zichzelf niet geruststellend. Omdat er geen voorzieningen of winkels zijn, is de Moderne Wijk voor buitenstaanders geen plek waar ze bewust naartoe gaan of zelfs maar doorkruisen. Op heel wat plaatsen is er geen sociale controle. Een meisje dat graag jogt, vertelde ons dat ze de buurt van de Zavelenberg meed omdat ze zich daar niet veilig voelde. Zoals eerder al vermeld, zie je hier ook amper meisjes op straat.

Er werden ons ook criminele feiten gemeld (handtasroof in de Strijdersstraat, inbraken, achtervolging met steekwapen). Ondanks het onveiligheidsgevoel stelde het Buurtinformatienetwerk (BIN) geen buitengewoon hoge criminaliteit in de wijk vast (in 2020 registreerde het BIN Ruelens slechts 3% feiten van zakkenrollerij in Sint-Agatha-Berchem vast).

Sommigen hebben het gevoel dat er de afgelopen jaren meer inbraken waren, maar ook hier stelt het BIN geen toename vast.

Buurtinformatienetwerk (BIN)

De politie krijgt meestal klachten over jongeren (asociaal gedrag, overlast). Het BIN is echter niet buitengewoon actief. Slechts een vijftigtal mensen maken er deel van uit en de meeste bewoners werken niet mee: sommigen zijn achterdochtig en anderen zijn bang voor represailles.

De bewoners vinden dat het voldoende reactief optreedt en regelmatig in de wijk aanwezig is.



Drugshandel

In de Moderne Wijk wordt in softdrugs gehandeld. Enkele bewoners hebben het over een komen en gaan van auto's 's avonds en over een steeds zichtbaardere handel. Volgens onze bronnen zijn trouwens niet alleen buurtbewoners bij de handel betrokken.

De morfologie van de Moderne Wijk werkt dit soort handel in de hand (labyrintisch karakter). Er zijn overal schuilplekken en camera's doen dealers enkel uitwijken naar wat verder afge-

legen plaatsen. Er werd ons op verschillende plekken gewezen waar drugs worden verhandeld: het pad naar de Strijdersstraat, de Openveldstraat, het buurtweggetje naar de Zavelenberg, het park achter de Ravotterijstraat enz. Het Initiatiefplein had vroeger een slechte reputatie, maar door sommige ingangen weg te nemen en het meubilair aan te passen, zou de handel zijn stilgevallen.

Uit cijfers van 2020 blijkt dat het BIN het vaakst drugsgere-lateerde feiten vaststelt (57 feiten in 2020). Dit is opvallend voor het BIN Berchem: daar vinden 43% van de drugsfeiten plaats die alle vijf BIN's van Sint-Agatha-Berchem samen vaststellen.

Sommige bewoners vertelden ons dat drugsdealers hen impliciet intimideerden: zo mochten bewoners hun hagen niet scheren en moesten ze toestaan dat dealers hun tuin als schuilplaats gebruikten. Andere buurtbewoners zeiden ons echter dat dit niet zo was.

Stadsrodeo's

Aan het fenomeen van stadsrodeo's kwam een einde toen de gemeente in de zomer van 2016 betonblokken plaatste om de verkeersstroom te onderbreken, waardoor op twee plaatsen doodlopende stegen werden gecreëerd: in de Ontwikkelingstraat en de Beheerstraat.

Kraken

Het kraken van woningen is een al langer bestaand probleem in de Moderne Wijk, dat dateert van het vorige be-heer van de wijk.

Na de start van de renovatiewerken werden enkele leegs-taande woningen aan de Stichtingsstraat gekraakt. Ze zijn gekraakt door gezinnen, jongeren enz. Een aantal van deze kraakpanden werden genoemd als bron van overlast (lawaai, bedreiging van burens). Men vermoedt dat hier een georga-niseerd netwerk van huisjesmelkers achter zit. De gemeente

heeft inventariseringen doorgevoerd en Comensia heeft actie ondernomen om een einde te maken aan het fenomeen door de woningen af te sluiten. Er werd ook een overeenkomst voor tijdelijke bewoning van vijf woningen gesloten met de Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting in afwachting van renovatiewerken.



10.3 Identiteit en banden in de wijk

Ook al kunnen we moeilijk van een getto gewagen, lijkt de Moderne Wijk een wat op zichzelf staand geheel. Er zijn ook amper redenen om er naartoe te gaan: er zijn geen winkels of voorzieningen om mensen van buiten de wijk aan te trekken. De Moderne Wijk is jarenlang blootgesteld aan verloedering te wijten aan slecht beheer en gebrekkig onderhoud door de voormalige coöperatieve vennootschap.

Ondanks de hiervoor aangehaalde redenen voor ontevredenheid, zijn de jongere en minder jonge mensen die in de Wijk en in de omliggende gebouwen wonen gehecht aan de Wijk. Haar revolutionaire, coöperatieve en egalitaire aard maakt nog steeds deel uit van het collectieve geheugen van heel wat bewoners.



Het 'tuinaspect'

De iconische dimensie van de Wijk en haar avant-gardistische stedenbouwkundige opvatting zouden een grotere bron van identiteit kunnen zijn. Wat in de wijk ontbreekt, is een centrale plek die mensen fysiek en symbolisch samenbrengt.

Teloorgang van de sociale cohesie in de Moderne Wijk

Sommige bewoners wonen al hun hele leven in de Moderne Wijk en zagen die radicaal veranderen. Ze spreken met een zekere nostalgie en trots over de vroege jaren. Op sommige plekken lijken momenteel wantrouwen en onbegrip te overheersen. Het karakter van de wijk is ook terug te vinden in haar atypische morfologie met open ruimtes, kleine intieme ruimtes en steegjes. Door die af te sluiten (als antwoord op het onveiligheidsgevoel) is volgens sommigen die karakter weg.

Kleinere voorzieningen (banken, zandbak, speeltuin) zijn verdwenen en er schiet niets meer over van vroeger.

Informele banden

Ondanks dit alles is er tussen sommige bewoners sprake van solidariteit. Buren helpen elkaar bij onderhouden van hun rozenstruiken en klimplanten, zeggen elkaar goeiedag en gaan bij elkaar op bezoek. Bij gebrek aan andere plekken doen de voetpaden en bordessen van flatgebouwen dienst als ontmoetingsplaats: de Molenveldsteeg, de Openveldstraat enz. Bewoners trachten bijeenkomsten en samen events te organiseren. Uit onze enquêtes blijkt dat ze meer sociale contacten wensen.

Zin in meer activiteiten

Tijdens onze participatieve acties wilden bewoners dat er opnieuw in allerlei plaatsen werd geïnvesteerd: speeltuigen



voor kinderen, banken, tafels, tafeltennistafels en af en toe evenementen (rommelmarkten, markten, barbecues) of sociale winkels. Het ontbreekt niet aan ideeën voor acties om voor meer sociale contacten te zorgen.

Een ervan is dat van een multifunctioneel buurthuis: om vaardigheden uit te wisselen (alfabetisering, openbare schrijvers enz.), bijles, activiteiten voor vrouwen, danslessen, sport, computerruimte (jongeren kunnen senioren helpen), activiteiten voor ouderen (kaarten), een kleine crèche, publieke leesworkshops, activiteiten voor gezinnen enz. De LISA-antenne voldoet als institutionele plek niet aan de vraag van een plek voor en door de bewoners.

Een andere regelmatig verwoorde verzuchting is die voor meer ontmoetingsmomenten tussen verschillende generaties, om angst weg te nemen en te vermijden dat een hele leeftijdscategorie wordt uitgesloten.

Dynamisch verenigingsleven

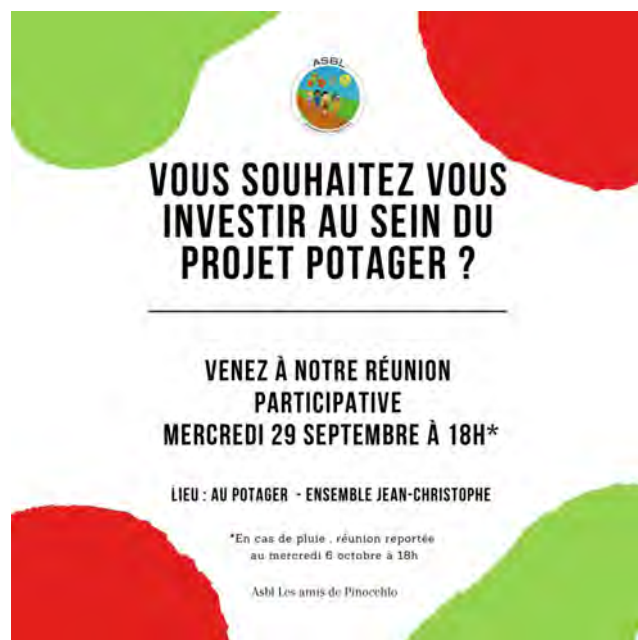
Buurtcomités

Bec Moderne

Het buurtcomité 'Bec Moderne' (Moderne Wijk + Openluchtstraat + Ganshorenstraat tot Okay-winkel) werd in 2019 opgericht. Hoewel het sociaal profiel van de zowat dertig gezinnen die er deel van uitmaken gevarieerd is (jonge en minder jonge gezinnen met en zonder kinderen, met of zonder migratieachtergrond enz.), stellen we vast dat het merendeel woningeigenaars of huurders op de particuliere huurmarkt zijn en dat slechts een enkele gezinnen een sociale woning in de Moderne Wijk huren. Momenteel is het buurtcomité nog niet heel actief, maar de oprichting ervan troont aan dat de bewoners dingen in beweging willen krijgen.

Ruelens

Het buurtcomité 'Ruelens' is ruwweg actief in de straten rond het Ruelensplein. Het ontstond omdat een aantal bewoners verkeersproblemen in de Openveldstraat en de Strijdersstraat



wilden opgelost zien. Het comité organiseerde ook buurtfeesten en rommelmarkten. De rommelmarkt was een belangrijke tool voor de sociale cohesie. Het niet langer organiseren ervan deed geen goed aan de sociale cohesie in de wijk volgens een van de organisatoren. Het comité heeft nu een harde kern van 5-6 personen, maar tientallen bewoners volgen zijn werkzaamheden. Er zit jammer genoeg geen enkele bewoner van het Ensemble Jean Christophe in. Het comité ijvert voor meer ontmoetingsplaatsen in de wijk.

Verenigingen

Er zijn nauwelijks verenigingen actief in de wijk. Verschillende sociale actoren gaven ook aan moeite te hebben met het vinden van contactpersonen. In de perimeteer is nu slechts één door bewoners opgerichte vereniging actief.

ASBL les amis de Pinocchio

De vereniging 'Les Amis de Pinocchio' werd in 2019 opgericht door twee moeders en heeft de inclusie van kinderen met specifieke behoeften tot doel, meer bepaald bij schooluitstapen of activiteiten buiten de school. Ze telt vandaag vijf actieve leden.

Naast haar hoofdmissie heeft de vzw de actie 'hangmanden' opgezet. Manden met basisgoederen die de vereniging naar eigen vermogen samenstelt, worden in de publieke ruimte achtergelaten, zodat iedereen die anoniem kan meenemen. Deze manden kenden extra veel succes tijdens de COVID-periode.

De vereniging is ook de initiatiefnemer achter het moestuinproject op het stuk grond langs de Beheerstraat dat eigendom is van Comensia (zie hoofdstukken 3 Stadsvernieuwingsoperaties en 6 Publieke ruimtes). Een aantal bewoners werkte eraan mee door hulp en materiaal te leveren. De vereniging hoopt dat de buurt zich achter het project schaart wanneer het in maart 2022 van start gaat, omdat ze vindt dat het past bij de Moderne Wijk. Er is in een picknickplek voorzien.

Plannen voor een vzw door jongeren uit de wijk :

Enkele jongeren willen een vzw oprichten om jongeren uit de wijk op professioneel vlak te helpen: een cv leren opstellen, werk/een opleiding leren vinden, brieven leren schrijven enz. De LISA-antenne beschikt over een lokaal. De vereniging moet nog geld en IT-materiaal vinden.

Twee andere jongeren uit Sint-Agatha-Berchem hebben plannen om de vzw 'Young Berchem' op te richten.

ASBL Cohésion sociale

De vzw Cohésion sociale is onder meer verantwoordelijk voor het Plan de Cohésion Sociale (PCS). Ze heeft een bevoorrechte band met jongeren die ze wil bestendigen door een professionele structuur uit te bouwen.

De vzw betreft binnenkort een lokaal aan het Samenwerkersplein in de vroegere Centrum voor leerlingbegeleiding (Ecole de devoirs). De vzw is al op andere plekken in Sint-Agatha-Berchem actief (Hunderenveld, waar een

begeleider elke avond voor animatie zorgt). In de Moderne Wijk komt er een parttime begeleider - het lokaal is te klein voor grootschalige projecten - en ligt de focus in eerste instantie op buitenactiviteit als het weer het toelaat.

Een eerder georganiseerde wandeling en barbecue konden op weinig bijval rekenen. De vereniging weet dit aan het gebrek aan communicatie.

Gebeurtenissen en plaatsen gelinkt aan het sociale en culturele leven in de wijk

Feesten

In de tuin van de LISA-antenne werd op 17 juli een feest georganiseerd door de bewoners, Comensia en de vzw Les Amis de Pinocchhio. Het was een groot succes. De jongeren hielpen met de logistiek en hielden een barbecue. Er waren spelletjes, taarten en een springkasteel.

Er is een feest gepland in het kader van honderd jaar tuinvijken op 14 en 15 mei 2022.

Boerderij 'Bij Theo en Jeanine'

Net buiten de perimeter ligt de boerderij 'Bij Theo en Jeanine'. Daar kun je na de middag terecht in het café, er zijn activiteiten voor kinderen en er is een winkeltje.

Creatief atelier Strijdersstraat 108



Om te onthouden

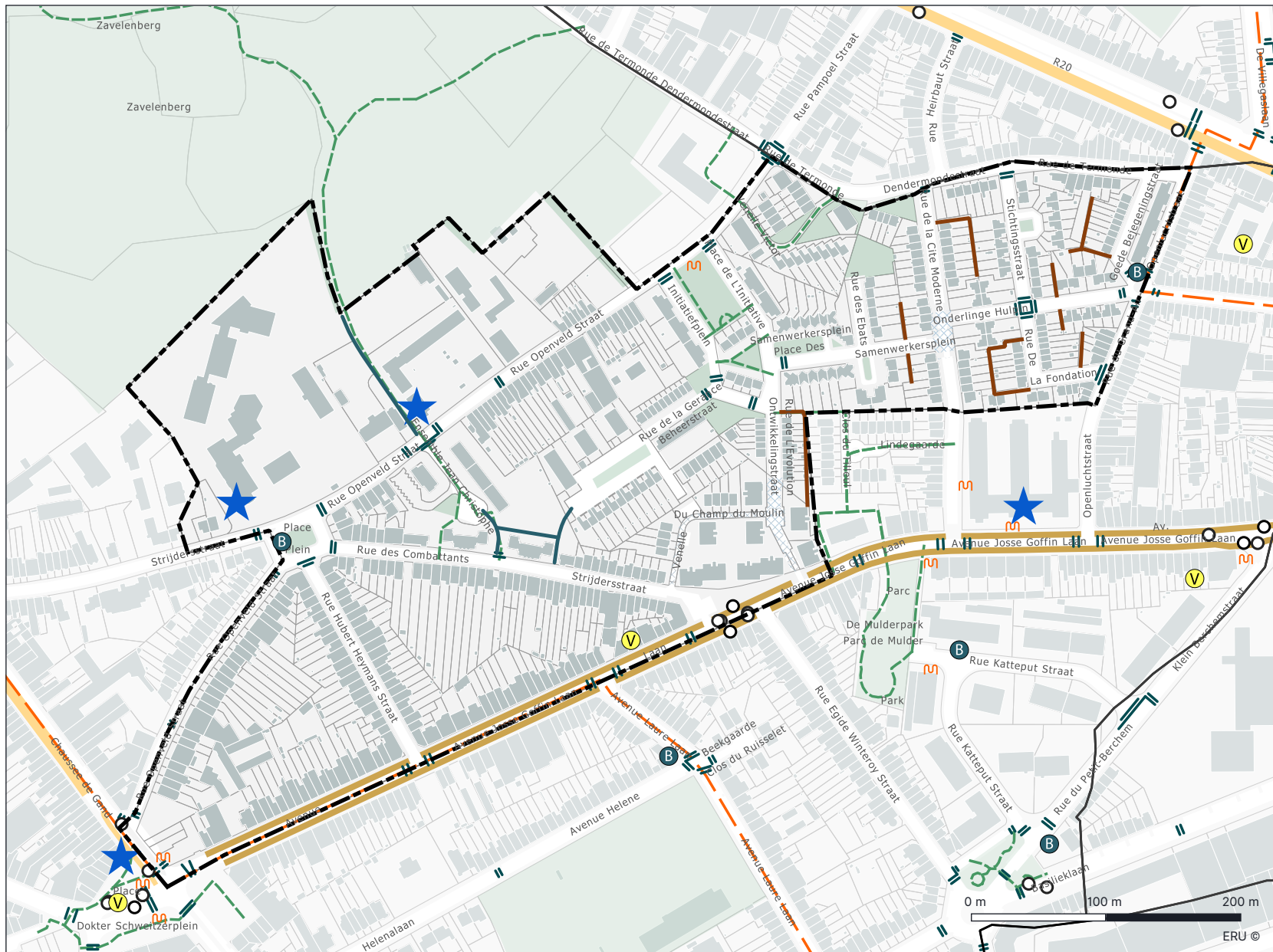
- Meerder dualiteiten binnen de bevolking: tussen mensen die kiezen voor hun leefomgeving en mensen die die ondergaan - jongeren en ouderen.
- Nog verbanden: Het gebrek aan ontmoetingsplekken, terwijl iedereen daar nood aan heeft.
- Groepen jonge mannen tussen 15 en 25 jaar zijn prominent in de publieke ruimte aanwezig. Jonge meisjes zie je nergens.
- De kwestie van veiligheid is heel actueel.
- Mensen klagen over een gebrek aan identiteit, terwijl ze toch gehecht zijn aan het vernieuwende karakter van 1922.
- Er zijn heel wat ideeën om het sociale contact te vergroten.
- Een aantal verenigingen is latent actief, maar heeft te weinig impact.

11.

Mobiliteit



XX. Voorzieningen voor voetgangers en fietsers



Legende

- Perimeter van de aangrenzende stromen genereren / Limites communales
- Oversteekplaatsen voetgangers
- Paden
- (Afgesloten) steegjes
- Stapas / langzame rijstroken
- Tram-/bushaltes
- Villo!
- Fietsenrekken
- Fietsbox
- Gedeelde ruimtes
- Eenrichtingsfietspad
- Bus- en fietsbaan of -straat
- Voet-/fietspad
- GFR (gewestelijke fietsroutes)
- ICR

Bron
ERU op basis van Mobigis et Brussels Urbis ©
Distribution & copyright C.I.B.G.

Schaal
1 : 4300

Oriëntatie
N ↑

0 m 100 m 200 m

ERU ©

De combinatie van geplande aanpassingen in het kader van het DWC, de renovatie van sociale woningen en de heraanleg van de Keizer Karellaan, zal de komende jaren leiden tot een andere mobiliteit. Omdat de gemeente beseft wat er op het spel staat, startte ze eind 2021 met een mobiliteitsstudie voor de uitgebreide perimeter ¹. In dit hoofdstuk stellen we al de contouren van de bestaande situatie weer aan de hand van het STOP-principe van Good Move ².

11.1 Algemene sfeer en aantrekkingspolen

De mobiliteit in de perimeter is doorgaans rustig. Alle modistromen zijn gelinkt aan het dubbele ritme van de gebruikers: bewoners en gebruikers van deze residentiële buurt en pendelverplaatsingen van en naar de scholen op het Ruelensplein en in de Openveldstraat en van en naar het Valida-ziekenhuis op de Josse Goffinlaan. Dit leidt voor 's ochtends tot wat spanningen - door het drukken autoverkeer en de overbelaste voetpaden en oversteekplaatsen. Bovendien is er in de perimeter 's ochtends en 's avonds een niet te onderschatten hoeveelheid sluipverkeer van gewestelijk verkeer en auto's die de files op de Keizer Karellaan proberen te vermijden (zie hierna, 11.4).

Deze beide factoren zijn grondiger onderzocht en geanalyseerd in het kader van de mobiliteitsstudie, die zal helpen om de richting te bepalen van de te nemen maatregelen en aanpassingen. Wat de transitproblematiek betreft, moeten er ook contact met de gemeente Ganshoren worden gelegd (is al gebeurd in het kader van het Circulatieplan).

Voor het overige leeft de wijk vooral op het ritme van voetgangers en gebruikers van het openbaar vervoer van en naar OV-haltes en centrale knooppunten zoals het Schweitzerplein.

Gewestelijke en gemeentelijke strategieën

De perimeter is onderdeel van de deelsector 'Frans Hospitaal - Goffin' in het Good Move-plan. Alle binnenwegen zijn duidelijk voorbehouden voor actieve modi en vooral voor voetgangers en zijn hoofdzakelijk bestemd voor het 'Wijk'-netwerk volgens de verschillende modi. In termen van mobiliteitsvisie stelt het GemPDO (gemeentelijk plan voor duurzame ontwikkeling) de wijk gelijk met een 'verkeersluw te maken maas'. Per netwerk legt dit plan drie niveaus vast: **PLUS** (de grote assen voor verplaatsingen op grootstedelijke schaal), **COMFORT** (de mazen die de verschillende wijken met elkaar verbinden) en **WIJK** (die de wijk en haar publieke plaatsen bedienen).

Bijschrift voor de volgende kaarten :

-  Plus
-  Confort
-  Wijk

¹ Deelsector tussen de Josse Goffinlaan, de Ganshorenstraat, de Keizer Karellaan en de Gentsesteenweg

² STOP-principe: deelt de verschillende verplaatsingsmodi volgens een rangorde in: voetgangers-fietsers-openbaar vervoer-auto.

11. MOBILITEIT

XXV. **Voetgangers:** netwerken PLUS (omgeving scholen), COMFORT (oversteekplaatsen Strijders, Openveld en 2 dwars op de Wijk) en WIJK (andere binnenwegen)



XXVI. **Fietsers:** 100% WIJK (Gentsestwg., J. Goffinlaan en deel Openluchtstraat: COMFORT - Keizer Karellaan: PLUS)



XXVII. **Openbaar vervoer:** 100% WIJK (Gentsestwg. en J. Goffinlaan : COMFORT - Keizer Karellaan: PLUS)



XXVIII. **Auto's:** 100% netwerk WIJK (Gentsestwg.: COMFORT - Keizer Karellaan: PLUS)



11.2 Voetgangers, fietsers en andere (twee)wielers

Toegankelijkheid en voetgangersverkeer

Wandelen blijft een bevoorrechte verplaatsingsmodus, ondanks de toename aan vervoersmodi in de 21e eeuw. De Moderne Wijk beschikt over een beperkt netwerk aan trage wegen - weggetjes, paden - die het aanbod rustige straten aanvullen zoals in kaart gebracht door Brussel Mobiliteit (STAPAS) en andere informelere wegen, die wel gekend zijn op het grondgebied. Het gaat om een intens benut netwerk, ondanks het afsluiten van enkele steegjes (zie hoofdstuk 6 Publieke ruimtes). De voetpaden van de Openveldstraat zijn niet breed genoeg om de verplaatsingen van en naar de scholen te verwerken waar toe ze toegang biedt. Buiten de perimeter leiden deze paden comfortabel naar de aantrekkingspool Basilix (zie hoofdstuk 7 Voorzieningen) of via het Mulderpark naar de Basilieklaan.

Personen met een beperkte mobiliteit

Zoals overal in het Brussels Gewest is het traject dat voetgangers moeten afleggen niet echt geschikt voor personen met een beperkte mobiliteit: de voetpaden - vooral in de Moderne Wijk - zijn smal (zie hoofdstuk 6 Openbare ruimtes) en op verschillende plekken staan hinderlijke verkeersborden, verlichting of ander meubilair; de wijk heeft als voordeel dat er verschillende paden zijn, maar die zijn meestal moeilijk bruikbaar met een rolstoel, kinderwagens, boodschappenwagens of voor personen met een handicap (te smal, kleine trappen, oneffen bestratingsmaterialen enz.). Tijdens het rollenspel in oktober

2021 kon een deelnemer zelf ervaren hoe moeilijk het voor een slechtziende is. Plaatsen zoals het wandelpad tussen de Strijdersstraat en de Beheerstraat of de voetpaden op het Initiatiefplein werden als problematische plaatsen voor personen met een beperkte mobiliteit vermeld.

Bereikbaarheid en tweewielerverkeer

Fietsers kunnen deze trage wegen ook gebruiken. Het pad aan de Zavelenberg biedt zelfs direct toegang tot de gewestelijke 62 km wandel- en fietsroute 'Groene Wandeling'. De Josse Goffinlaan heeft een afgescheiden dubbel fietspad, terwijl de fietsers op de Keizer Karellaan nu de busbaan gebruiken. In de Richting het centrum van de gemeente delen de op de weg aangeduide fietsstroken de weg - combinatie van de op de Gentsesteenweg en op sommige delen van dit traject rijden de fietsers over het voetpad, wat op drukke momenten tot conflicten kan leiden.

Er zijn geen fietsstraten in de perimeter en weinig tot geen markeringen, wat te verklaren is door het lokale karakter van het verkeer. Fietsers mogen eenrichtingsstraten, zoals de Openveldstraat, de Strijdersstraat en de Hubert Heymansstraat) in de tegenrichting gebruiken (BEV - beperkt eenrichtingsverkeer). Het lijkt geen prioriteit te zijn om de gebruiksfuncties van het wegennet in de Moderne Wijk te scheiden, als de wegen verkeersluw worden gemaakt.

Opvallend is wel dat de fiets er weinig voor verplaatsingen wordt gebruikt (zeer algemene waarnemingen).

Zoals overal in Brussel is het elektrische stepverkeer de afgelopen jaren toegenomen. Deze hybride modus - licht, maar gemotoriseerd - zorgt soms voor spanningen, omdat de steps van de weg het voetpad oprijden en omgekeerd.

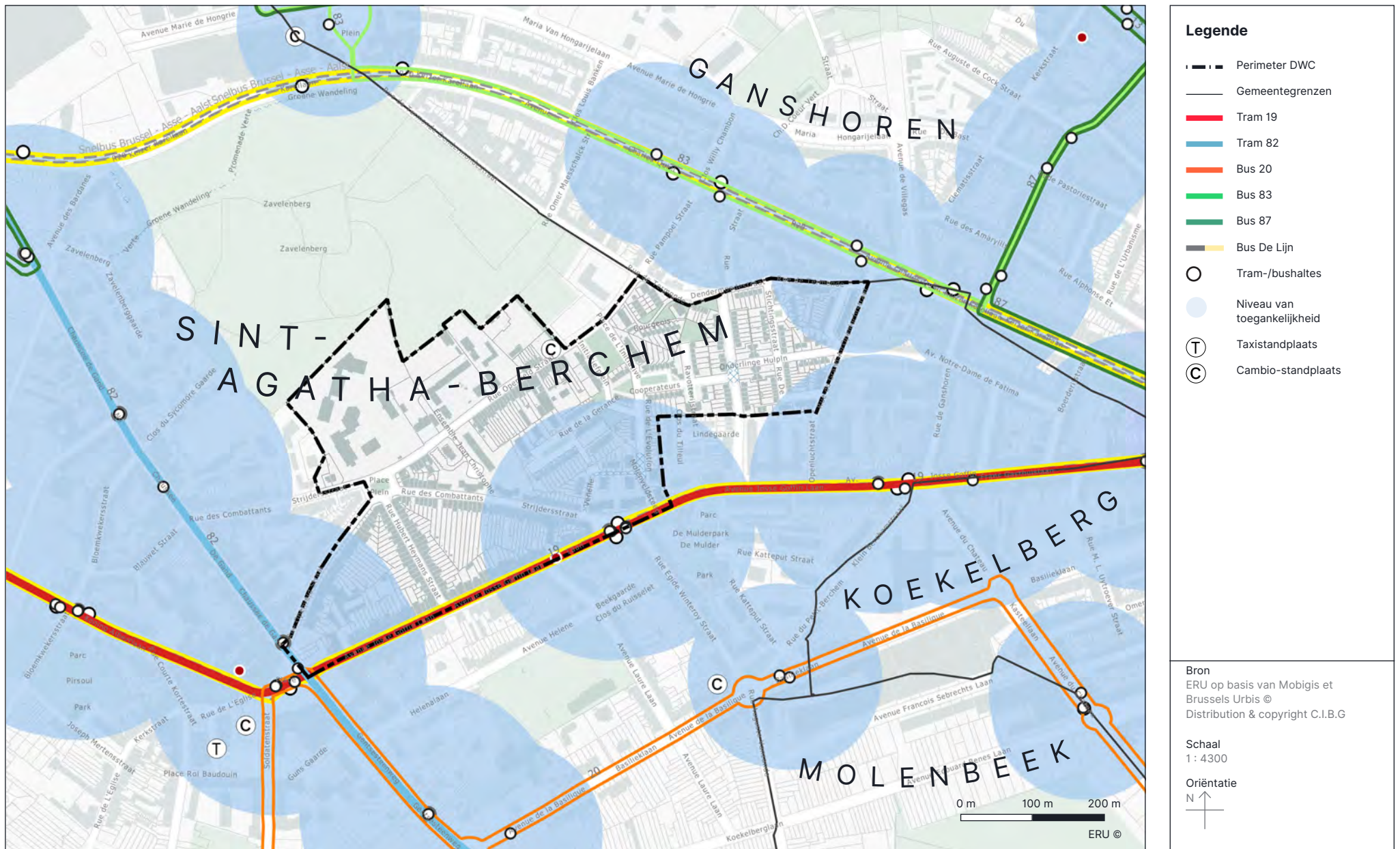


Fietsstallingen

Er zijn amper fietsenrekken in de perimeter: enkel op het Initiatiefplein en de Josse Goffinlaan. Op het Oscar Ruelensplein bevinden zich twee particuliere fietsboxen en 1 in de Openluchtstraat. Aan de rand van de perimeter bevinden zich 3 Villo!-stations in de buurt van aantrekkingspolen en voorzieningen (Schweitzerplein, Frans Hospitaal, Keizer Karellaan).



XXI. Openbaar vervoernetwerk



Legende

- +—+— Perimeter DWC
- Gemeentegrenzen
- Tram 19
- Tram 82
- Bus 20
- Bus 83
- Bus 87
- Bus De Lijn
- Tram-/bushaltes
- Niveau van toegankelijkheid
- Ⓣ Taxisstandsplaatsen
- ⓐ Cambio-standsplaatsen

Bron
 ERU op basis van Mobigis et
 Brussels Urbis ©
 Distribution & copyright C.I.B.G

Schaal
 1 : 4300

Oriëntatie
 N ↑

0 m 100 m 200 m

ERU ©

11.3 Openbaar vervoer

La desserte en transport en commun

Geen enkele OV-lijn doorkruist de perimeter. Er lopen wel enkele lijnen langs de rand op de grote assen: Josse Goffinlaan, Keizer Karellaan en Gentsesteeweg :

- MIVB-lijnen tram 19 (twee haltes – Valida en Schweitzer) en tram 82 (halte Schweitzer)
- Lijnen MIVB en De Lijn: bus 20 (halte Schweitzer), 355 (Valida, Schweitzer), 83, 212, 213, 214 (Pampoel)
- Nachtlijn MIVB Noctis bus N16

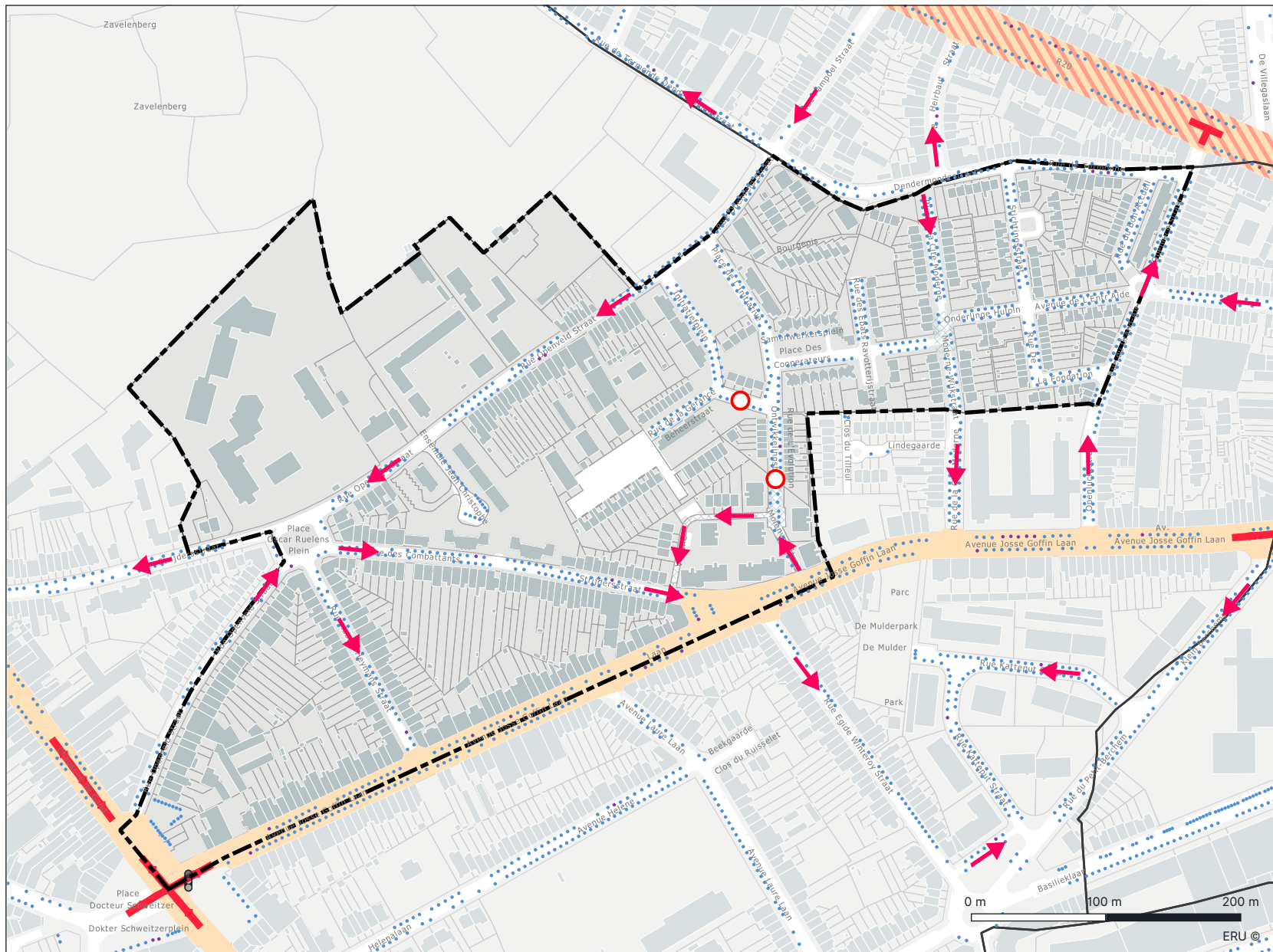
Het station van Berchem ligt in het noorden buiten de perimeter, voorbij de Zavelenberg en de Keizer Karellaan. Het is wel te voet (15 minuten) en met tram 82 (9 minuten) bereikbaar.

Toegankelijkheid met het openbaar vervoer

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) betitelt de Moderne Wijk als een zone C - matig bediend - terwijl de rest van de perimeter zone B is - goed bediend. De kaart bevestigt en verduidelijkt deze indeling: slechts een deel van de woningen in de Wijk in de Strijdersstraat, de Openveldstraat, de ensembles van de 'Jardins du Nord' en de 'Lindegaaarde' liggen op minder dan 400 meter van de hiervoor vermelde tram- en bushaltes. Vandaar kun je vrij snel naar het stadscentrum (30 minuten op een optimaal tijdstip op een weekdag). Tram 19 brengt je na 5 of 6 haltes bij het Simonisstation, waar je overstappen op de metrolijnen 1, 2, 5 en 6 en op tram 9. Bus 83 in het noorden en tram 82 via de halte Schweitzer brengen je na 3 haltes naar het station van Berchem.



XXII. Autoverkeer, parkeren en verkeersveiligheid



Legende

- — — Perimeter DWC
- Gemeentegrenzen
- Parkeerplaats blauwe zone
- Voorbehouden parkeerplaats
- ▨ Zone snelheid 50
- ⦿ Verkeerslichten
- ▨ Verhoogd verkeersplateau
- ➔ Rijrichting
- ⊘ Afgesloten weg
- ▨ Gewestweg
- ▨ Ongevalgevoelige zone

Bron
 ERU op basis van de Gem-PDO en Mobigis
 Distribution & copyright C.I.B.G.

Schaal
 1 : 4300

Oriëntatie
 N ↑

0 m 100 m 200 m

ERU ©



11.4 De auto

Autoverkeer en toegankelijkheid

De hele perimeter heeft het statuut van gemeenteweg, met uitzondering van de Josse Goffinlaan (gewestweg). In de meeste straten geldt eenrichtingsverkeer en een aantal zijn doodlopend: Ensemble Jean Christophe, Beheerstraat, Ontwikkelingsstraat en Ravotterijstraat.

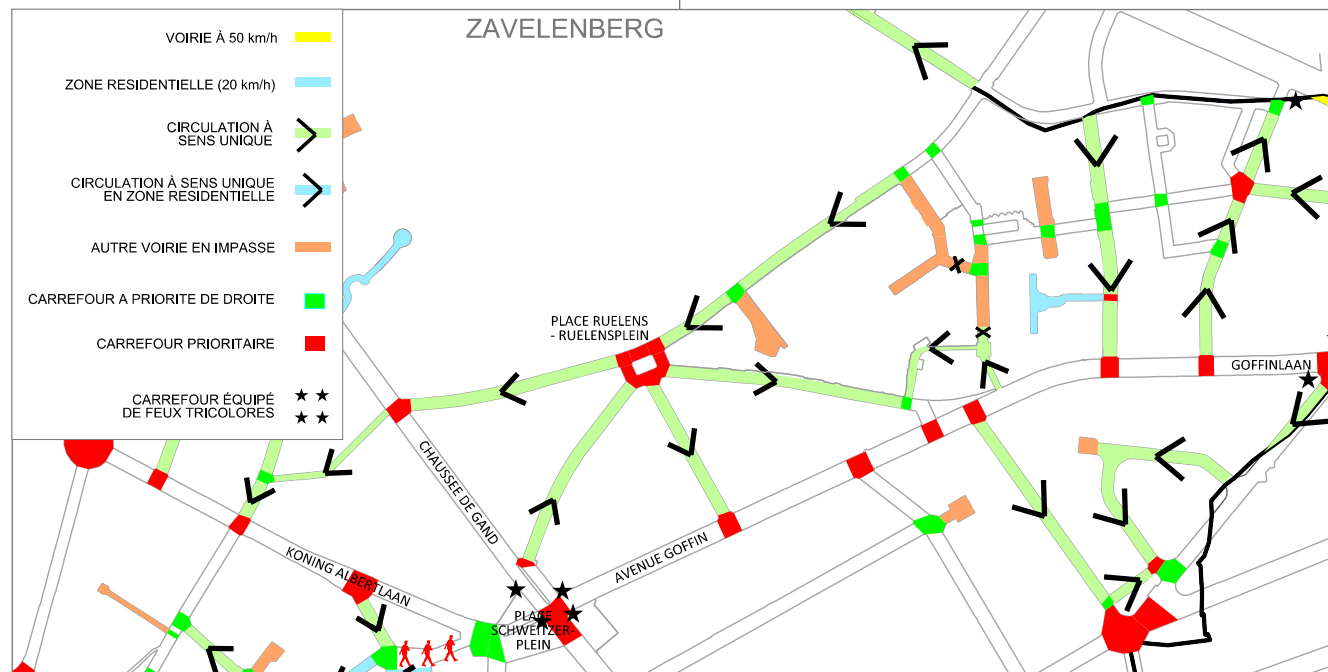
Dit verklaart waarom het verkeer er meestal rustig verloopt, met uitzondering van de twee factoren die voor spanningen zorgen: de scholen en het transitverkeer. De wijk is overwegend residentieel. Er zijn haast geen winkels, voorzieningen

(behalve scholen) of bedrijven, waardoor er heel weinig influx of goederenvervoer is.

Verkeersveiligheid

De autodruk door de aanwezigheid van scholen op het Ruelensplein en in de straten die ernaartoe leiden, is de grootste bron van spanningen tussen automobilisten en zwakke weggebruikers (voetgangers, fietsers), zonder evenwel tot veel ongevallen te leiden. Het probleem is jaren bekend (het komt overigens ook voor in gelijkaardige omgevingen in wijken met eenzelfde profiel). De gemeente koos er al in 2005 voor om het verkeersplan aan te passen en voerde een lussysteem in: in de betrokken straten werd enkel eenrichtingsverkeer toegelaten, waardoor de situatie er al verbeterde. De overlast

XXIX. Uittreksel uit het GemPDO-verkeersplan (juli 2021)

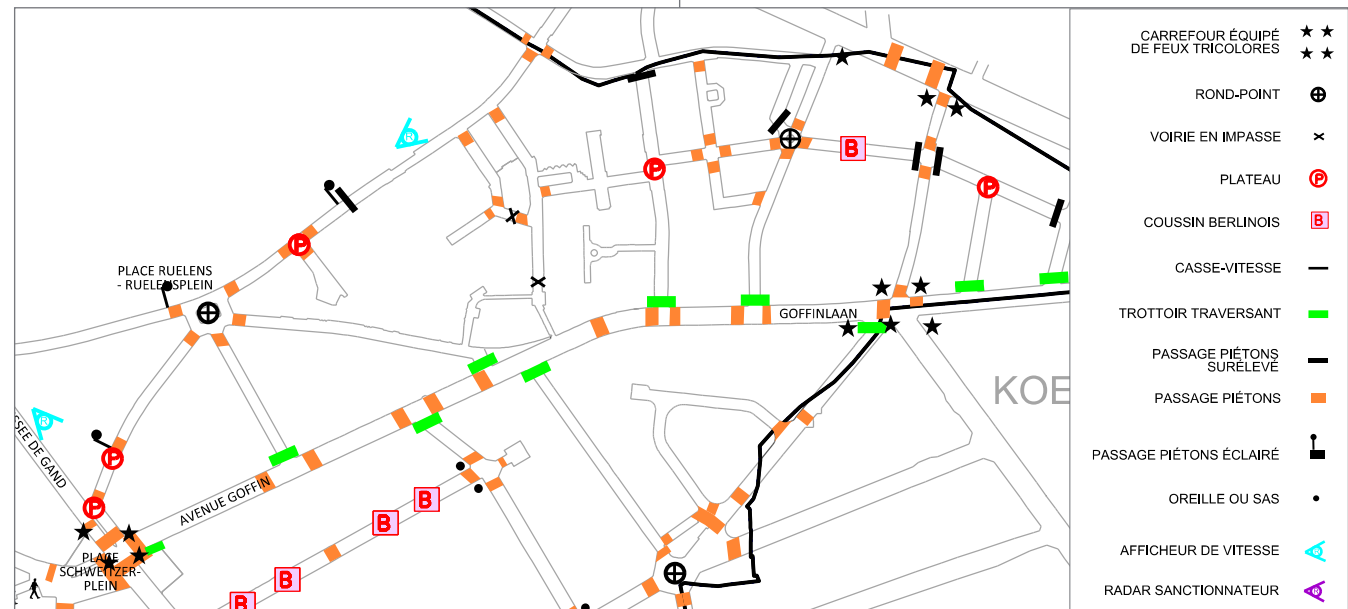


tijdens de schooluren blijft echter, wat de buurtbewoners er in 2019 toe aanzette om de gemeente te vragen om te gaan voor een verkeersluwere 'schoolstraat'. Er wordt nog over dit plan nagedacht. De scholen - de belangrijkste spelers die bij het plan moeten worden betrokken - hebben er oren naar. Zo heeft de Openveldschool al een schoolvervoerplan ingevoerd.

Een andere bron van spanningen is het transitverkeer dat overlast oplevert voor de bewoners van de straten in kwestie: 's ochtends en 's avonds worden in het oostelijke deel van de perimeter, de lokale verkeersaders - de Moderne Wijkstraat, de Openluchtstraat, maar ook de kleine binnenwegjes richting Dendermondestraat - als bypass gebruikt om via de Josse Goffinlaan de overbelaste Keizer Karellaan te bereiken. Deze automobilisten willen ze de belangrijkste verzadigde assen omzeilen die naar de Ring leiden. De deelnemers aan de DWC-activiteiten bevestigden de eerder beschreven overlast (verkeerslawaai, luchtvervuiling en vervuiling van gevels door



XXX. Uittreksel uit het GemPDO-verkeersplan (juli 2021)



geblokkeerde voertuigen op kruispunten) en de onveiligheid die dit meebrengt. Aan het andere uiteinde van de perimeter raakt het Schweitzerplein tijdens de spits ook geblokkeerd, wat leidt tot sluipverkeer in de lokale straten.

Om het transitverkeer in het oostelijke deel op te lossen, heeft de gemeente als test in enkele straten eenrichtingsverkeer ingevoerd.

Daarbij komt nog het onaangepaste rijgedrag van bepaalde bestuurders die te snel rijden, ondanks de invoering van de zone 30. Men meldt ons vooral overdreven snelheid op het rechte stuk van de Openveldstraat tussen het Initiatiefplein en het Ruelensplein (ondanks de chicane). Ter hoogte van de scholen en het kruispunt Ensemble Jean-Christophe/pad naar de Zavelenberg reeds werden al twee verhoogde oversteekplaatsen voor voetgangers aangelegd. Omwille van het 'stads-rodeogedrag' van scooters in de Wijk (zie hoofdstuk 10 Sociaal

klimaat) heeft de gemeente een deel van de weg tussen het Initiatiefplein en het Samenwerkersplein met betonblokken afgesloten.

« De Openluchtstraat: sommigen wanen zich op Francorchamps ! »

Bewoner die we op straat ontmoetten

Het stadsnetwerk van de Moderne Wijk verkeersluw maken, kan ook gebeuren door het creëren van gedeelde ruimtes, waar voorrang wordt gegeven aan actieve modi en maximumsnelheid van auto's wordt beperkt 20 km/u.

11. MOBILITEIT

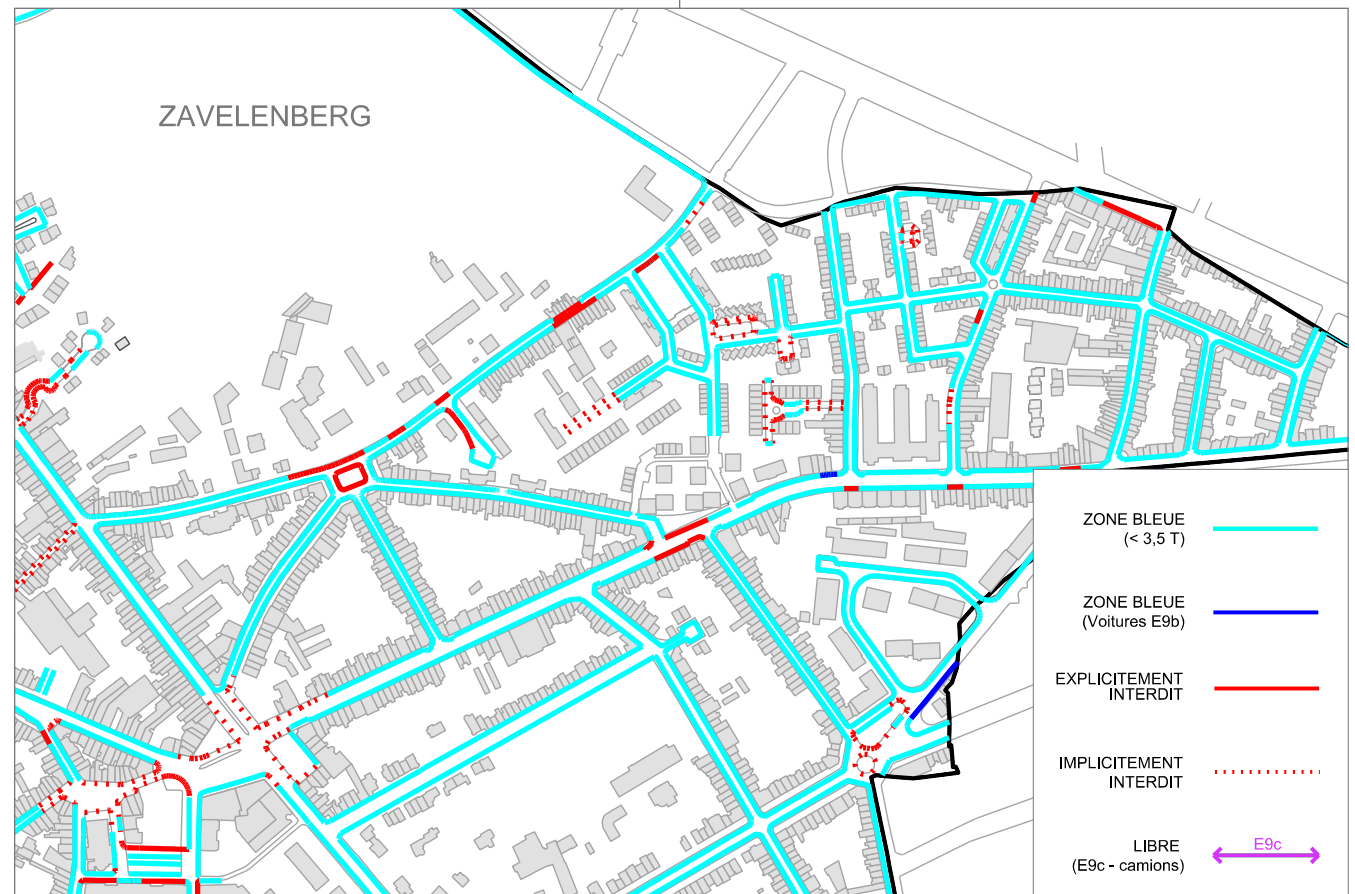
XXXI. Kaart autodichtheid per statistische sector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019 (bron: Mobigis)



Autobezit

Het autobezit wordt uitgedrukt in aantal auto's (particuliere of bedrijfswagens) per huishouden. Met een cijfer tussen 0,3 en 0,6 in 2019 is het autobezit in de Moderne Wijk een van de laagste in de sector van de tweede kroon en laag voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hoewel het autobezit in de gemeente vrij hoog is. Dit heeft misschien te maken met socio-economisch profiel van de bewoners van de sociale woningen of met het aandeel alleenstaanden. Het gewestelijk gemiddelde bedraagt 0,6. Bij de inrichting van de toekomstige publieke ruimte moet met dit lage autobezit rekening worden gehouden.

XXXII. Uittreksel parkeersituatie GemPDO (juli 2021)



Wat autodelen betreft, beschikt de perimeter over een Cambio-standplaats (Initiatiefplein, 2 plaatsen) en op het Schweitzerplein zijn er taxistandplaatsen. In de Josse Goffinlaan is er tot slot een laadstation voor elektrische voertuigen.

Parkeren

Je kunt relatief comfortabel parkeren, hoewel sommige straten heel vroeg 's ochtends overvol zijn. In 2014 bedroeg de bezettingsgraad van de parkeermogelijkheden langs de weg (tussen 5 en 7 uur) 73% in de statistische sector Moderne Wijk en 79% in de sector Molenberg (tegenover 70% voor het

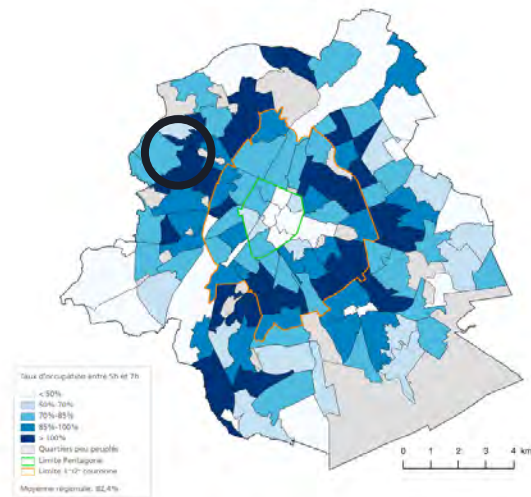
11. MOBILITEIT

Gewest). Die daalde naar 54-55% tussen 10 en 12 uur (tegenover 67,5% voor het Gewest).

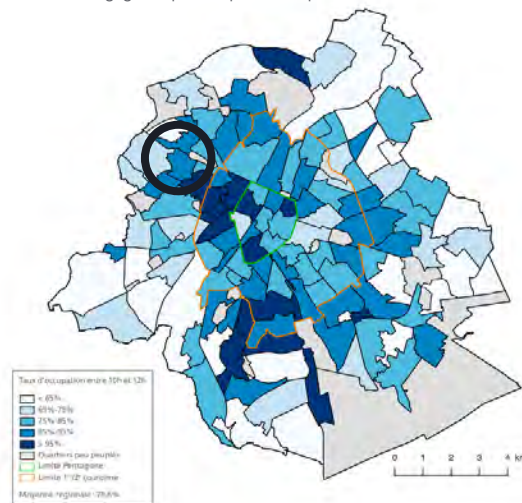
De perimeter telt ongeveer 850 parkeerplaatsen langs de weg met het statuut van blauwe zone, waarvan minder dan 2% voorbehouden voor PMB's (gemiddeld in Sint-Agatha-Berchem). In de buurt van de Openveldschool zijn er 4 parkeerplaatsen voor leveringen. Parkeren in de buurt van scholen, langs het Ensemble Jean-Christophe en aan een rand van het Initiatiefplein is uitdrukkelijk verboden. Volgens het GempDO is het 'impliciet verboden' om te parkeren in het verlengde van de Beheerstraat en op het Samenwerkersplein. Dit neemt niet weg dat de Beheerstraat systematisch door auto's is bezet. Volgens sommige bewoners is de druk afkomstig van gebruikers en werknemers van het Valida-ziekenhuis.

Het GOI-schoolcomplex (zie hoofdstuk 7 Voorzieningen) heeft een eigen parkeerplaats. Binnen loopafstand zijn er in de perimeter geen publieke parkeerplaatsen (de dichtste betalende liggen 2 km verderop - Simonis en Le Miroir).

XXXIII. Bezettingsgraad parkeerplaatsen op straat in de vroege ochtend (2014)



XXXIV. Bezettingsgraad parkeerplaatsen op straat in de late ochtend (2014)



Om te onthouden

- Meestal rustige mobiliteit, maar moet verkeersluwer gemaakt worden om het gewestelijke autotransitverkeer te verminderen dat de drukke verkeersassen vermijdt en om op het Ruelensplein en de omliggende straten tijdens de schooluren de autodruk te verminderen.
- Verplaatsingen te voet als voorkeursmodus moet verbeterd worden: uitbreiding van het trage wegennetwerk en comfortabeler maken van paden en voetpaden, met specifieke aandacht voor PMB's.
- Fietsgebruik aanmoedigen en steunen: er zijn weinig fietsenstallingen van welk type ook, fiets wordt onderbenut als vervoermiddel (te verfijnen, door tellingen, enquêtes).
- Openbaar vervoeraanbod volstaat.
- Vrij laag autobezit en comfortabel parkeren op straat in vergelijking met andere buurten met eenzelfde typologie.

12.

Milieu



12.1 Groen netwerk en biologische diversiteit

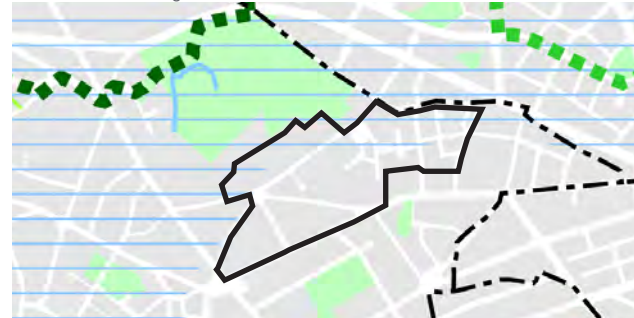
Gewestelijke plannen en strategieën

De perimeter bekleedt een belangrijke plaats in het groene netwerk en het Brussels Ecologisch Netwerk omdat het in het noorden erg dicht bij de Zavelenberg ligt, een van de belangrijkste natuurgebieden met een driedubbele bescherming: beschermd natuurgebied in 1989, natuurreservaat sinds 1992 en groengebied met hoogbiologische waarde in het GBP (gewestelijk bestemmingsplan). Het gebied, beschreven in hoofdstuk 2 Geschiedenis en patrimonium, is van een opmerkelijke kwaliteit en is ook een van de laatste 'landbouwenclaves', een van de weinige in het BHG dat al bijna 1000 jaar onafgebroken als dusdanig wordt gebruikt (zie ook hierna *12.9*).

Een ecologisch netwerk - een schatkamer aan biodiversiteit - is een geheel van gebieden van uiteenlopend belang (centrale gebieden, ontwikkelingsgebieden en verbindingengebieden), die samen bijdragen aan het behoud van fauna en flora. Onmiddellijk aansluitend op dit beschermde gebied, vanzelfsprekend erkend als 'centrale gebied' in het Ecologisch Netwerk, doen twee percelen dienst als ecologische verbindingzone of zone voor aanvullende bescherming: de ene is een 'ontwikkelingsgebied' (gebied met een goed ecologisch potentieel) en de andere een 'verbindinggebied' (gebied met ecologisch potentieel). In de buurt liggen nog andere gebieden langs de Josse Goffinlaan en de Dendermondestraat.

Alle huizenblokken in de perimeter hebben een goede groendekking, zowel in de Ruelenswijk als de Moderne Wijk. Ze danken dit aan hun residentieel karakter en aan de vele tuinen.

XXXV. Kaart van het groen en blauw netwerk (GPDO) © BruGIS



XXXVI. Kaart van het Brussels Ecologisch Netwerk © geodata-leefmilieu.brussels



XXXVII. Kaart van de vegetatie, 2020 © geodata-leefmilieu.brussels



Pilootprojecten - Vergroening en biodiversiteit

In de perimeter werden recent twee initiatieven genomen waarbij deze thema's centraal staan (zie ook hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsoperaties):

'Ons natuureilandje': in samenwerking met Natagora en met de steun van LB - dit participatief project betreft het huizenblok Goffin/Heymans/Strijders. Het wil de natuurkwaliteit in privétuinen verbeteren door eigenaars te wijzen op micro-inrichtingen en milieuvriendelijke ingrepen - vergroening, ontharding, aanplanten van inheemse soorten en uitroeiing van invasieve soorten na inventarisatie, gedifferentieerd beheer enz.

'GO! Operatie re-creatie': een participatief initiatief van het scholencomplex met de steun van LB - inrichtingen voor meer biodiversiteit en een beter waterbeheer. Dit ambitieus streeft ook doelstellingen na op het vlak van educatie, welzijn (verlichten van stress en meer bewegen) en contacten met de buurt. (zie ook Hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsoperaties)

Biologisch belang en biologisch potentieel

Omdat de biologische uitdagingen in de perimeter groot zijn, evalueerde het bureau belast met de Milieueffectrapportage (MER) het biologisch belang en het biologisch potentieel (zie MER-rapport, hoofdstuk 'Biologische diversiteit').

12.2 Watercyclus

Grond- en oppervlaktewater

In de DWC-perimeter is er geen waterloop in open bedding of een watervlak. Onderaan de Zavelenberg loopt een beekje, op de helling van het bos naar de Keizer Karellaan is er een waterrijk gebied en twee vijvers die soms droog staan - één richting de laan in de buurt van de beek en één in het bos.

In de DWC-perimeter wordt niet aan drinkwaterwinning gedaan.

Riolering

Met de hulp van Vivaqua en de Technische dienst van de gemeente brengen de studiebureaus het bestaande netwerk en eventuele problemen in kaart om zo goed mogelijk te kunnen functioneren bij de uitvoering van de projecten van het programma.

Ondoorlaatbaarheid van de bodem en afvloeiend hemelwater

Het afvloeien van hemelwater is niet a priori een groot probleem in de perimeter door de vele (binnen)tuinen, die het water vasthouden en laten insijpelen. Afvloeiend hemelwater kan wel voor problemen zorgen op wegen in de richting van de valleibodem in het noorden en zuiden van de hoog gelegen perimeter.

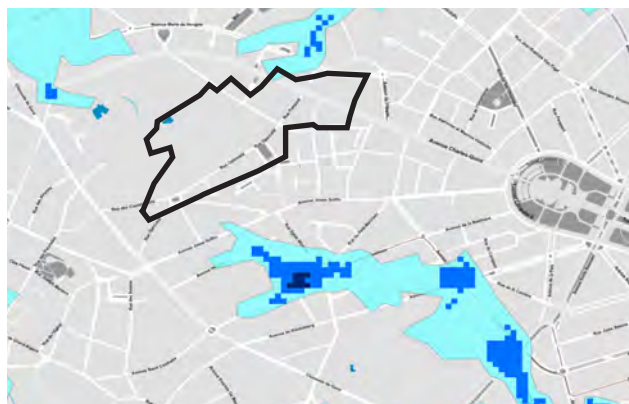
Het MER-rapport geeft specifieke informatie over mogelijke verbeteringen van het geïntegreerd hemelwaterbeheer (zie MER-rapport, hoofdstuk 'Water').

ROverstromingsrisico's en -problemen

Slechts een heel klein deel van het huizenblok begrensd door de Strijdersstraat, de H. Heymansstraat en de Josse Goffinlaan is ingedeeld als gering overstroombaar gebied (gebied dat zeer uitzonderlijk kan overstromen bij neerslag die zich eenmaal om de 100 jaar voordoet). Het grootste risico's lopen de gebieden onderaan dit plateau, ter hoogte van de Basillieklaan. Door bij de heraanleg rekening houden met regenwaterbeheer, is dus vooral bedoeld om de risico's verderop tot een minimum te beperken.

Deze overstromingsrisicokaart houdt rekening met de beschermende werking van de collectieve stormbekkens, maar niet met individuele maatregelen genomen op de percelen. De overstromingsrisicokaart brengt gebieden in kaart die kunnen overstromen, ook al heeft er zich nooit eerder een overstroming voorgedaan. Omgekeerd garandeert het niet aangeduid zijn als risicogebied niet dat er zich daar nooit een overstroming voordoet.

XXXVIII. Kaart van overstromingsgevaaren en -risico's © geodata-environnement.brussels



We vermelden tot slot nog het project van de Staten-Generaal van het Water in Brussel (SGWB) over de hele

overstromingsrisico :

- hoog
- gemiddeld
- laag

Molenbeekvallei. Het wil regenwater als natuurlijke rijkdom benutten en de vallei inzetten tegen overstromingen. De gemeente Sint-Agatha-Berchem is vertegenwoordigd in het begeleidingscomité van de Molenbeek (BCM). Dat wil de ruime omgevingen van sociale woningen in de tuinwijk gebruiken als eventuele ruimtes om water te laten wegsijpelen of zichtbaar te maken.

12.3 Gesteldheid van de bodem en de ondergrond

In het licht van de Good Soil-strategie wil het BHG de bodemkwaliteit beschermen en verbeteren. De bodem, die al te lang werd genegeerd, is van kapitaal belang om het leven op aarde in stand te houden door het verlenen van tal van ecosysteemdiensten (productie van drinkwater, beperking van overstromingen, koolstofopslag enz.). Dit DWC wil met de hulp van het Gewest een geïntegreerd bodembeheer opzetten om te komen tot levende en gezonde bodems en een kwaliteitsvolle leefomgeving. Ter herinnering: de ondergrond in Brussel heeft vooral last van verharding, verdichting, erosie en vervuiling. Hierbij wordt de nieuwe IBKB-tool ingezet.










Wat vervuiling betref, zijn slechts vier percelen in de DWC-perimeter in de inventaris van de bodemtoestand opgenomen :

- Perceel 367B in categorie 1: niet vervuild;
- Perceel 350Y2 in categorie 2: licht vervuild zonder risico. Het gaat om percelen die voldoen aan de interventie-, maar niet aan de saneringsnormen. D.w.z. dat de concentraties aan verontreinigende stoffen als verwaarloosbaar worden beschouwd voor de menselijke gezondheid en voor het milieu. Aangezien de saneringsnormen er overschreden zijn, kan de afgegraven grond op deze percelen niet op een ander perceel in Brussel worden hergebruikt;
- Perceel 364R in categorie 0+2: licht vervuild zonder risico (cat. 2), maar vermoeden van een nieuwe vervuiling (cat. 0). Voor dit perceel zal dus opnieuw een verkennend bodemonderzoek geëist worden, onder andere voor de verkoop, overdracht of stopzetting van de activiteiten, om na te gaan of er al dan niet sprake is van een nieuwe verontreiniging;
- Perceel 123X2 in categorie 0+4: verontreinigd perceel

dat wordt onderzocht of in behandeling is (cat. 4) waarvoor minimum één risicoactiviteit niet volledig werd onderzocht (cat. 0). Ook hier zal bij verkoop, overdracht of stopzetting van de activiteit opnieuw een verkennend bodemonderzoek worden geëist om na te gaan of er al dan niet sprake is van een nieuwe verontreiniging.

XXXIX. Inventariskaart bodemgesteldheid © Brugis



	Categorie 0	Catégorie 0 : parcelles potentiellement polluées
	Categorie 0 + 1	Catégorie 0: mogelijk verontreinigde percelen
	Categorie 0 + 2	Catégorie 1 : parcelles non polluées
	Categorie 0 + 3	Catégorie 1: niet-verontreinigde percelen
	Categorie 0 + 4	Catégorie 2 : parcelles légèrement polluées sans risque
	Categorie 1	Catégorie 2: licht verontreinigde percelen zonder risico
	Categorie 2	Catégorie 3 : parcelles polluées sans risques
	Categorie 3	Catégorie 3: verontreinigde percelen zonder risico
	Categorie 4	Catégorie 4 : parcelles polluées en cours d'étude ou de traitement
		Catégorie 4: verontreinigde percelen in onderzoek of behandeling

12.4 Luchtkwaliteit

In het BHG is de luchtkwaliteit over het algemeen vrij slecht in dichtbevolkte stedelijke gebieden met druk verkeer van voertuigen met verbrandingsmotor. De situatie is hier gunstiger, aangezien de perimeter een semi-stedelijk, overwegend residentieel gebied is in een relatief goed geventileerd en groene omgeving. De belangrijkste bronnen van luchtverontreinigende emissies in de buurt zijn de verkeersassen en in minder mate de woningen en bepaalde economische activiteiten. In de perimeter of in de directe omgeving worden geen risicoactiviteiten voor de luchtkwaliteit (van het type industriële onderneming) uitgeoefend.

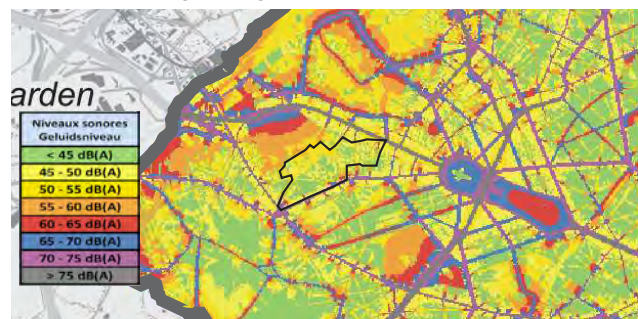
Het MER-rapport bevat specifieke informatie over de luchtkwaliteit (zie MER-rapport).



12.5 Hinder van geluid en trillingen

De perimeter is een relatief goed in stand gehouden buurt, zeker met de geplande heraanleg van wegen en voetpaden in de Strijdersstraat, dankzij een subsidie van Leefmilieu Brussel (zie hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsoperatie). De grote verkeersassen rond de wijk zorgen dan weer voor overlast door het wegverkeer: de Keizer Karellaan is over de lengte als een akoestisch zwart punt ingekleurd. De twee andere assen - de Josse Goffinlaan en de Gentsesteenweg - hebben ook een zeer hoog geluidsniveau (maar zijn niet als zwarte punten ingekleurd). Het geluidsniveau langs de verkeersaders in de perimeter schommelt tussen 45 en 55 dB(A); binnen de huizenblokken is het rustiger (< 45 dB(A)).

XL. Geluidsbelastingkaart wegverkeer, 2016 © Leefmilieu Brussel

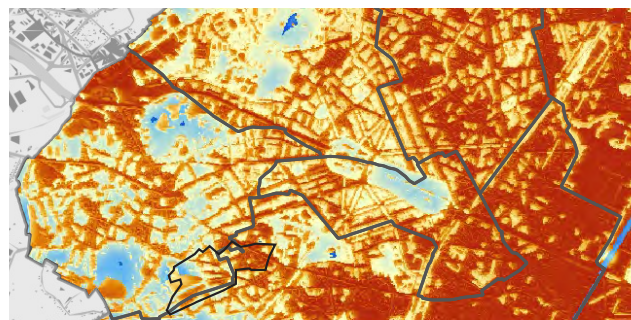


12.6 Klimaatfactoren

In vergelijking met de gewestelijke situatie brengt de perimeter het er niet slecht vanaf. op de cartografie van de koelte-eilanden opgesteld door Leefmilieu Brussel in 2018 doen de centraal gelegen wijken en die langs het kanaal het het slechtste bij erg warm weer (de luchttemperatuur is er gemiddeld 3° C hoger).

De eilanden in wijken in de rand zoals de Moderne Wijk zijn koeler. Toch stellen we vast dat met uitzondering van de twee grote groene eilanden (het eerste: Strijders/Goffin/Heymans en het tweede: Heymans/Goffin/Openveld - als enige lichtblauw ingekleurd) het warmte-eilandfenomeen merkbaar is. Dit is te wijten aan de ondoorlaatbaarheid en de verharding van de binnenplaatsen en vooral aan de wegen. Opvallend is de gunstige rol die de nabijgelegen Zavelenberg bij een hittegolf speelt.

XLI. Kaart koelte-eilanden © Leefmilieu Brussel



12.7 Energiebeheer

De analyse van luchtthermografie opgesteld door LB in 2008 toont overwegend lage verliezen in de gebouwen van de Moderne Wijk; de verliezen in schoolgebouwen worden als 'zeer laag' betiteld; aangrenzende gebouwen in omliggende woonstraten (Josse Goffinlaan, de Strijdersstraat en de Openveldstraat) vertonen matige tot grote verliezen.

XLII. Kaart luchtthermografie © Leefmilieu Brussel



Deze waarneming roept vragen op over de analyse, de methode (en vooral het tijdstip van de metingen, al dan niet tijdens een schoolperiode) en de conclusies op het gebied van isolatie, gezien de ouderdom van de gebouwen en hun renovatiestaat. Gezien die vele scholen in de perimeter, zou het interessant zijn om de mogelijkheden van innovatieve projecten voor gemeenschappelijke hernieuwbare energie te onderzoeken, waarbij de met PV-installaties op school- en privé-daken geproduceerde elektriciteit wordt gedeeld. Dergelijke projecten hebben niet alleen een ecologische (meer groene en minder fossiele energie), maar ook een sociale meerwaarde - in termen van cohesie en toegang tot minder dure hernieuwbare energie. Opmerking: de gemeente ondernam begin 2020 stappen om en lucht-, energie- en klimaatplan uit te werken op niveau van

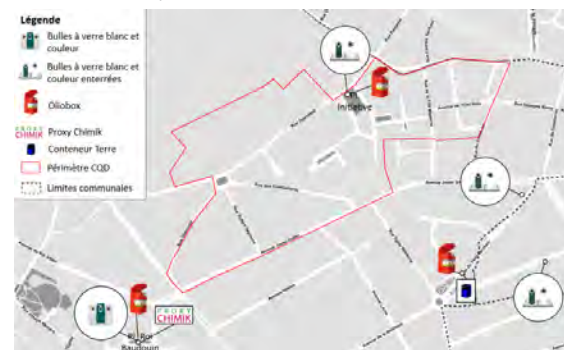
het gemeentebestuur, het OCMW en het grondgebied en zette zo mee stap in de richting van een globale transitie naar een duurzamere stad.

12.8 Beheer van hulpbronnen en afval

Sint-Agatha-Berchem heeft geen gemeentelijk containerpark. Er wordt gewerkt aan plannen voor een intercommunaal containerpark naast het station. De site ligt op een twintigtal autominuten van de containerparken Recyparc Zuid en Noord van het Brussels Gewest. Er loopt ook een studie voor een kringloopdienst die voor buurtbewoners uit het noordwesten van Brussel een dynamiek van koolstofarme consumptie ontwikkelt, waarbij afval tot een minimum wordt beperkt en personen die ene onzeker bestaan leiden, opnieuw te werk worden gesteld in ondernemingen die een link hebben met circulaire economie en zero waste.

In de perimeter staan op het Initiatiefplein glasbollen, een inzamelpunt voor gebruikte olie en twee kledinginzamelcontainers (Spulhulp). De dichtste Proxy Chimik-container bevindt zich op het parkeerterrein van het gemeentebestuur en is elke donderdagmiddag open van 12.30 tot 18.30 uur. De enige kledinginzamelcontainer van de vzw Terre bevindt zich op enkele honderden meters ten zuiden van de site ter hoogte van de Basilieklaan. Tweemaal per jaar organiseert de gemeente Sint-Agatha-Berchem ook een recypark-ophaling op het Initiatiefplein.

XLIII. Kaart afvalophalers



Afvalinzamelpunten in en rond de DWC-perimeter (Arp-gan en Oliobox)

Wat de algemene staat van netheid in de perimeter betreft, stellen we een sluikestortprobleem in het Ensemble Jean Christophe, in het park aan het einde van de Ravotterijstraat en in restruimtes in de Moderne Wijk. Tijdens het drukke middaguur wordt er in de buurt van de scholen op het Ruelensplein ook afval achtergelaten. Op het eerste gezicht lijkt de wijk niet meer getroffen dan elders in het Gewest. Dat is wellicht te danken aan het feit dat de gemeenten Sint-Agatha-Berchem meer straatvegers op pad stuurt in een poging om het afvalprobleem op te lossen.

Er is sinds 2017 een buurtcompostproject in de perimeter opgezet ter hoogte van de Openveldstraat 146, vlakbij het Initiatiefplein. Buurtbewoners en leerlingen van de aan het perceel grenzende school kunnen er terecht.

Aansluitend op het GPCE-idee om wat bestaat te verbeteren, vermelden we tot slot het gezamenlijk project van 4 gemeenten (Sint-Agatha-Berchem, Koekelberg, Ganshoren en Jette) om de Ressourcerie Sociale du Nord-Ouest (Sociale kringloopdienst noordwesten) op te zetten om tweedehands apparatuur te verzamelen en te recyclen en sociale doelstellingen na te streven. Dit project wordt momenteel bestudeerd. De conclusies van deze studie worden in 2022 verwacht.¹

¹ Leefmilieu Brussel, 2021 Goede praktijken en aanbevelingen voor het opzetten van hergebruikprojecten binnen gemeenten, INFOFICHE Afval - Grondstof. https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/Infofiche_2021_hergebruikprojecten_basisprincipes_nl.pdf

12.9 Overige milieu-initiatieven

We zagen eerder al dat vergroening een thema is dat actoren in de perimeter bezighoudt. Duurzame voeding en meer bepaald stadslandbouw is nog zo'n thema waarrond verschillende actoren meerdere projecten van uiteenlopende grootte hebben opgezet (zie ook hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsoperaties).

Volkstuinen

In de perimeter ligt tussen de kleuterschool Openveld en nummer 146 in diezelfde straat een collectieve moestuin. Die ontstond op initiatief van burens dankzij een gewestelijke subsidie en de gemeente die het perceel ter beschikking stelde. Er is ook een compostproject aan verbonden.

« De creatie en de aanleg van de moestuin zorgde voor heel wat bedrijvigheid en veel spontane ontmoetingen! Dit is ook zo op de dagen dat we er werken. »

Bewoner, moestuinier en lid van de wijkcommissie

Middenin de sociale woonwijk is onlangs nog een moestuinproject opgestart op een braakliggend terrein van de OVM Comensia tussen het Ensemble Jean-Christophe en de Beheerstraat. Het kan niet alleen rekenen op steun van LB in het kader van 'Vooruit met de wijk', maar ook op een beperkte subsidie van OMV Comensia in het kader van haar buurtprogramma. De vzw Pinocchio begeleidt de buurtbewoners. Het



project streeft meerder doelstellingen na: naast het aspect voeding is er het streven naar meer bedrijvigheid en cohesie (activiteiten, feesten, bezoeken) en naar meer biodiversiteit in de stad (ca. 50 verschillende fruit- en groentepplanten verspreid over een oppervlakte van 50 m²). Dit alles met de bedoeling om personen met een handicap, volwassenen en kinderen bij het project te betrekken.

Buiten de perimeter is er ook een moestuin onderaan de Zavelenberg, ten westen van de Zavelenberggaarde ter hoogte van de Groene Wandeling. In het in 1991 opgerichte buurtcompostproject naast de moestuin is er een compostmeester aanwezig die hulp verleent.

Zavelenberg - Project rond landbouw en ecologie

Dit ambitieuze project is ontstaan uit de wens van LB om van de Zavelenberg een ecologisch landbouwproject te maken in het kader van de Good Food-strategie, nu de traditionele landbouwer niet langer op deze plek actief is. In 2018-2019 werd een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Het betreft een programma, gezien de hiervoor aangehaalde verschillende beschermingsniveaus. Na overleg tussen instanties wordt er op 3 niveaus ingezet: extensies ecologisch weiland; extensieve weideboomgaarden met aanplanting van hagen met daarin fruit- en voedersoorten om weiland te ondersteunen; aanleg op de top van de site (buiten het reservaat) van een gebied dat bijdraagt tot het herstel van de biodiversiteit. De ambitie om een link met de omliggende wijken en in het bijzonder de Moderne Wijk te creëren, is van bij de haalbaarheidsstudie aanwezig.

De onderhandelingen over het verkrijgen van de nodige vergunningen voor het duurzame project zijn nog steeds aan de gang. In afwachting heeft de site een tijdelijke bestemming: het project 'Les Moutons Bruxellois' benut de weiden sinds 2021 op basis van een jaarlijks te vernieuwen overeenkomst tot tijdelijke bezetting. Opmerking: in het kader van de oproep tot het indienen van blijken van belangstelling werden 26 aanvragen ingediend voor een diverse waaier aan stadslandbouwprojecten.

Boerderij Dendermonde - FarmCity-project

In 2020 kocht citydev.brussels een van de laatste actieve boerderijen in Brussel (Dendermondestraat 122 in Ganshoren) aan de rand van de perimeter. Samen met LB komen er in het kader van dit gemengd project op termijn geconventioneerde woningen (1950 m²) en 850 m² ruimte voor landbouw- en commerciële activiteiten en voorzieningen gewijd aan landbouw en voeding. In het kader van Good Food wil dit project een aanvulling zijn op de ontwikkeling van de Zavelbergsite.



Sinds 2020 zijn er op deze plek ook tijdelijk 4 actoren actief die een meerwaarde voor deze woonwijk moeten brengen op sociaal, cultureel en vormingsvlak :

- Opslagplaats voor landbouw materiaal van 'Les Moutons Bruxellois' en wekelijks afhaalpunt voor biologische voedingswaren;
- tentoonstellingsruimte en culturele programmering (akoestische concerten, café-spelen, festivals, praatcafé, eco-poëziefcafé enz.); ;
- pop-upcafé 'Bij Theo en Jeanine' met oude foto's die verwijzen naar de vroegere boerderij;
- opvang voor daklozen van de vzw Îlot.



Le 27 septembre 2019, citydev.brussels a acquis pour un montant de 1,75 million d'euros une ancienne ferme rue de Termonde 122, à la limite de la commune de Ganshoren, vers Berchem-Sainte-Agathe, en vue d'y développer 1.950 m² de logements conventionnés. Une transaction qui s'inscrit dans un projet de collaboration plus large avec Bruxelles Environnement, entériné quelques mois plus tôt, en juillet.

Kantine met Good Food-label

De gemeente is gestart met het uitreiken van het 'Good Food Cantines'-label aan kinderdagverblijven (één in onze perimenter: Les Petits Dauphins).

Participatieve dynamiek

Wat verder weg zien we een sterke dynamiek in Berchem met het project van de vzw Berchem Lokaal en Duurzaam (BLED) en

met het OCMW. We zien een aantal uiteenlopende en originele projecten in de OCMW-lokalen en in de dorpskern: Les Vergers d'Agathe, collectieve kippenren, broodoven, moestuin, Givebox (nu afgebrand), Repair Café, SEL Te Plait (om 'bedankjes' uit te wisselen), buurtfeesten, SAGAL, kooklessen, conferentiyclus, naaiworkshops enz.

Om te onthouden

- Natuurreservaat Zavelenberg, goede algemene vegetatiebedekking, over het algemeen lage biologische kwaliteit, maar biedt mogelijkheden.
- Mogelijkheden voor een beter geïntegreerd hemelwaterbeheer: opnieuw doordringbaar maken van de grond, infiltratie, rekening houden met grondwaterspiegel.
- Er zijn weinig gegevens beschikbaar over de bodemgesteldheid in de perimenter (slechts 4 percelen in de inventaris). Inzetten van de IBKB-tool.
- Weinig problemen met de luchtkwaliteit en de geluidshinder, behalve op de hoofdassen Josse Goffinlaan en Keizer Karellaan.
- Er is een warmte-eiland merkbaar ondanks de matig dichte bebouwing (vooral wegen). De aanwezigheid van de Zavelenberg helpt echter bij een hittegolf.
- Over het algemeen geringe (of gemiddelde) energieverliezen in de perimenter (de analyse moet echter worden gecontroleerd).
- Meerdere projecten rond duurzame voeding en stadslandbouw in en in de nabijheid van de wijk.

Bijlagen



lijst met acroniemen

Acroniemen	Betekenis
DWC MW	Duurzaam Wijkcontract Moderne Wijk
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
GCHEWS	Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
GBP	Gewestelijk bestemmingsplan
GemPDO	Gemeentelijk plan voor duurzame ontwikkeling
GWW	Goedkope Woningen en Woonvertrekken
CIAM	Congrès internationaux d'architecture moderne
BHG	Brussels Hoofdstedelijk Gewest
SB	Stadsbeleid
ZSH	Zone voor stedelijke herwaardering
GBP	Gedifferentieerd beheerplan
OVM	Openbare vastgoedmaatschappijen
PBM	Personen met een beperkte mobiliteit
BGHM	Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
LB	Leefmilieu Brussel
PSC	Project voor sociale cohesie
SVK	Sociale verhuurkantoren
BIN	Buurtinformatienetwerk
BISA	Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse
IGEAT	Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire
PWA	Plaatselijk werkgelegenheidsagentschap
LL	Leefloos
SPI	Socio-professionele inschakeling
BZLW	Buurten zonder langdurige werkloosheid
CESEP	Service général d'éducation permanente et de promotion socioculturelle
GSV	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
BCM	Begeleidingscomité van Molenbeek
SGWB	Staten-Generaal van het water in Brussel
GPCE	Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie
IBKB	Index voor Bodemkwaliteit in Brussel
BLED	Berchem Lokaal en Duurzaam
SAGAL	Netwerk van solidaire aankoopgroepen van agro-ecologische landbouw

lijst met ontmoetingen

ongeveer 110 gesprekken via participatieve activiteiten

- 4 workshops op AV
3 workshops tijdens wijkcommissie
- 3 sfeerboekjes :
Jean-Christophe
Initiatief (focus op jongeren en intergeneratief)
Ruelens (focus op scholen)
- 11 rollenspelwandeling (in de voetsporen van een jonge tiener, een nieuwe bewoonster, een sportliefhebber, een slechtziende dame)
- Bevindingen van het terreinonderzoek en spontane interviews (+/- 8 bevindingen)

ongeveer 60 gesprekken (ontmoetingen, telefoontjes en e-mails)

- Gemeentediensten
Ontwikkeling en stedenbouw
Technische zaken
Planning
Strategie en ontwikkeling
Jeugd
Onderwijs en vrije tijd
Mobiliteit
Preventie
- OCMW
project 'TZCLD' (Territoires zéro chômeur de longue durée of 'zone zonder langdurig werklozen' (ZZLW))
dienst Huisvesting

- Politie
PZ Brussel West, Afdeling Sint-Agatha-Berchem
Lokale politie
- Actiris: antenne Sint-Agatha-Berchem
- Plaatselijk Werkgelegenheidsagentschap
Sint-Agatha-Berchem
- Culturele centra
De Kroon
Archipel 19
- Schepencolleges en Gemeentebesturen
- Gemeente Ganshoren: coördinator A21
- Comensia
Patrimonium
Sociale dienst
Studiebureaus (Karbon' en Architectures Parallèles)
- (Para)regionale administraties
Leefmilieu Brussel (Groene ruimten, SL, Water, Natuur- en milieueducatie)
CityDev
Monumenten en Landschappen
Perspective (BISA, Referent huisvesting, Sportcel)
Brussel Huisvesting
- Verenigingen en burgernetwerken
asbl Cohésion sociale
asbl Les amis de Pinocchio
Wijkcomité Ruelens
Community Land Trust Brussels
vzw in oprichting door jongeren
- Scholen
Go! Technisch Atheneum Zavelenberg

