

## **MOLENBEEK**

### **Gemeentelijk ontwikkelingsplan – Basisdossier**

#### **Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie**

**1 december 1999**

Gelet op de ordonnantie houdende organisatie van de planning en de stedenbouw, inzonderheid de artikelen 9 en 40;

Gelet op het Bestuit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 4 februari 1993 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie;

Gelet op het basisdossier van het gemeentelijk ontwikkelingsplan van de gemeente Molenbeek dat op 4 oktober 1999 aan de Commissie werd voorgelegd;

Gelet op de bijgaande adviezen van de navolgende besturen en instanties:

- Brussels Instituut voor Milieubeheer;
- Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor Brussel,
- Koninklijke commissie voor monumenten en landschappen;
- Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- Haven van Brussel;
- Bestuur Uitrusting en Vervoer,
- Bestuur Plaatselijke Besturen;
- Bestuur Ruimtelijke ordening en Huisvesting

Gelet op de hoorzitting met de vertegenwoordigers van de gemeente op 18 november 1999;

Brengt de Commissie op 1 december 1999 het volgend advies uit:

### **1. Algemene bedenkingen: sterke en zwakke punten van het dossier**

De GOC stelt globaal genomen de kwaliteit op prijs van de analyse van de bestaande toestand en de diagnose die werd gesteld : het dossier behandelt alle gemeentelijke problemen en omvat een beschrijving van de sociale problemen op het grondgebied van de gemeente.

De GOC is evenwel van mening, net zoals de KCML, dat de perspectieven die werden uiteengezet zouden moeten verwerkt worden in een sterk stedenbouwkundig ontwerp en een concept voor duurzame ontwikkeling waarbij gebruik gemaakt wordt van de ligging van de wijken, de geschiedenis ervan, de typologie en de bestaande infrastructuur (infrastructuur water/spoor in het bijzonder).

Deze gegevens, die behandeld zijn in het dossier worden niet gezien als de hoofddassen van een

programma voor herontwikkeling.

De GOC stelt verschillende zwakke punten vast:

- De termijn die verliep tussen de opmaak van het dossier en het in openbaar onderzoek brengen ervan heeft voor gevolg dat bepaalde gegevens niet meer actueel zijn.
- Er werd niet veel informatie verspreid rond het document gedurende het openbaar onderzoek (het document werd niet verkocht). Het openbaar onderzoek bracht niet veel reacties teweeg en maakte niet het voorwerp uit van een kwalitatieve of kwantitatieve balans van de thema's die erin vervat zijn. De analyse en de opsomming van de diagnoses werd niet gevolgd door een evaluatie van de operaties door de overheid, zoals de veiligheidscontracten, de operaties die gevoerd werden in het raam van de prioritaire onderwijsgebieden (ZEP), de wijkcontracten,...
- Het basisdossier is weinig toekomstgericht in de opsomming van de verschillende ontwikkelingsscenario's: het ontwerp van GemOP blijft te sterk gebonden aan de bestaande toestand. In het luik programmering van het basisdossier is er geen strategie voorzien voor de middelen en bijgevolg een gepland partnership met het Gewest enerzijds en met de aangrenzende gemeenten en andere partners anderzijds voor het uitvoeren van de prioriteiten.

De GOC vraagt dat het ontwerp van GemOP een bijzondere aandacht zou besteden aan deze elementen en dat er middelen zouden voorzien worden om een grotere verspreiding en raadpleging te organiseren van het document.

Tenslotte, zoals dit ook het geval is in andere gemeenten, hangt de ontwikkeling van bepaalde strategische sites af van andere actoren (openbare of private). Ondanks deze toestand is de GOC van mening dat de gemeente haar opties moet definiëren en de minimale vereisten weergeven die gebonden zijn aan de inrichting van deze sites zelfs al overtreft de omvang van deze laatste, deze van de gemeente. Aldus zou de gemeente zich moeten uitspreken over de opties voor de sites van het Weststation en Thurn & Taxis waarvan de inrichting gevolgen zal hebben voor het havengebied.

De GOC dringt erop aan dat er oplossingen zouden gevonden worden - in samenwerking met het Gewest en de andere partners zoals de NMBS - om de toekomst van deze sites te verduidelijken en de hypotheek te lichten waarmee ze bezwaard zijn.

## **Thematische opmerkingen**

### ***Huisvesting***

Overwegende de realistische aanpak van de gemeente op het vlak van de huisvesting;

*Vestigt de GOC de aandacht van de gemeente op het belang van de vermindering van de densiteit in het historisch Molenbeek hetgeen een verbetering van de stedelijke kwaliteit van deze wijken zou teweegbrengen en positieve gevolgen zou hebben zowel voor de woningen als voor de economische activiteiten die hier aanwezig zijn.*

*Aldus zal het ontwerp van GemOP eerder de klemtoon moeten leggen op de kwalitatieve doelstellingen die moeten bereikt worden dan op de kwantitatieve. Her is geen belangrijke doelstelling om bijkomende*

woningen te bouwen in de meest dichte wijken van de gemeente maar eerder om de negatieve gevolgen te vermijden van een te grote dichtheid.

De GOC vestigt de aandacht van de gemeente op het belang om in het ontwerp van GemOP de bouw te voorzien van woningen voor gezinnen en eerder dan de bouw van woningen toe te spitsen op kleine woningen bestemd voor éénpersoonsgezinnen.

Overwegende de goede analyse van het dossier met betrekking tot het erfgoed van Molenbeek;  
Overwegende bepaalde tekortkomingen in de lijst van de te beschermen patrimoniale gehelen;

Vraagt de GOC dat het ontwerp van GemOP een volledige lijst maakt van de bestaande patrimoniale wijken en gehelen : sommige zijn niet opgenomen in het basisdossier zoals de wijk Diongre, Noget en de Saulnier, het Sint -Lazarushof de wijk Puissant, de J Delhaizestraat, de arbeiderswoningen gebonden aan de ondernemingen,

Het overzicht van het beschermd onroerend erfgoed zal moeten herzien worden en de gebouwen die op de bewaarlijst staan of die beschermd zijn en waarvan de procedures afgelopen zijn moeten erin opgenomen worden.

Het ontwerp van GemOP zal bovendien de bestaande perspectieven die moeten bewaard of verbeterd worden detaillieren.

Aan de voorstellen die reeds aanwezig zijn in het dossier stelt de GOC, evenals de KCML, voor de volgende toe te voegen :

- de Graaf van Vlaanderenstraat,
- de Birminghamstraat vanaf het gemeentehuis tot aan het Dapperheidsplein,
- het wijzigen van de rijrichting van de Heyvaertstraat omwille van het perspectief op de slachthuizen;
- de Belgicalaan.

### **Openbare ruimte**

Overwegende dat het beleid voor de heraanleg van de openbare ruimte, dat als instrument wordt aangegeven voor de versterking van de gemengde structuur onderneming/huisvesting niet op voldoende concrete wijze blijkt op de plannen en bepaalde gebreken omvat;

Vraagt de GOC' dat het ontwerp van GemOP de operaties zou afronden die aan de gang zijn aan de Ninoofsesteenweg (Hertoginneplein/kanaal), waar het commercieel karakter van de wijk moet bewaard worden en het karakter van het erfgoed

### **Groene ruimten - Groen netwerk**

Overwegende dat de GOC het ontwerp goedkeurt voor de aanleg van nieuwe groene ruimten en het aanleggen van een netwerk met de bestaande groene ruimten (te behouden met kwaliteitsverbetering) en met de gewestelijke groene wandeling.

#### Groene ruimten. Openbare parken en tuinen

De GOC dringt aan op :

- het belang voor de gemeente voor het behoud van de weides en andere biotopen van het Seheutbos

*en het ecologisch beheer ervan;*

*- op de noodzaak van de wijziging van het BBP van het Albertpark (Zaadstraat, Machtenslaan en Baeckstraat) ten einde het behoud te vrijwaren van deze groene ruimte als verlenging van het Marie-Joséepark;*

*- het belang van het ingroenen van de huizenblokken en het tekort aan te vullen aan openbare parken van het historische Molenbeek, het oostelijk deel van de gemeente.*

### Het groen netwerk:

*Het ontwerp van gewestelijk groen netwerk opgemaakt door het BIM wordt enkel op onvolledige wijze beschreven in hoofdstuk 2.5.2.11 en op de kaart 2.5. Deze zou moeten aangevuld worden door zich te baseren op de kaart 4 van het gewijzigd GewOP die gepubliceerd word in het BS van 29-09-1999. De spoorwegbermen zijn een interessant deel van het groen netwerk (verbindingstroken,).*

*In het raam van de uitvoering van het groen netwerk beveelt de GOC de opmaak aan van een gedifferentieerd beheersplan van de groene ruimten, het gebruik van alternatieve methoden ter vervanging van verdelgingsmiddelen voor onkruid en ongedierte, het zacht snoeien van de bomen, de ingroening van de achteruitbouwstroken en de binnenterreinen van de huizenblokken (met premies), het gebruik van gevarieerde en bij voorkeur inheemse soorten bij nieuwe beplantingen.*

*De GOC vraagt dat het ontwerp van GemOP zou analyseren in welke mate het mogelijk is een coherent groen netwerk uit te bouwen binnen de bestaande stedenbouwkundige context. De breuk die ontstaat door de bouw van het Weststation zou kunnen behandeld worden in het perspectief van een stedelijk ontwerp waarin elementen van ecologische aard zijn opgenomen (ecologische vernieuwing van het stedelijk weefsel).*

### **Beheer van de hulpbronnen water**

Overwegende de zwakheid van het dossier op het vlak van sanering en afwatering;

Overwegende het verouderd karakter van het netwerk voor de afwatering en de noodzakelijke renovatie ervan evenals de problemen inzake overstroming die evenwel aanwezig zijn in de gemeente (Palokestraat en Korenbeekstraat - Marie-Joséepark - Zwarte Vijversplein).

*Vraagt de GOC aan de gemeente om in haar ontwerp van GemOP het beleid te preciseren dat zij wil voeren voor het beheer van het water, de middelen die zij wenst uit te voeren (een eerste stap werd gezet met de stemming in de gemeenteraad in november 1999 voor de opmaak van een inventaris van het rioleringsstelsel) en de prioriteiten die zij zich zal stellen.*

### **Uitrustingen**

Overwegende dat de evaluatie van de sociale en culturele behoeften sterk gebonden is aan de historische toestand (voormalige industriewijk) en niet voldoende tegemoetkomt aan de echte behoeften van de verschillende bevolkingsgroepen;

*Vraagt de GOC dat het ontwerp van GemOP een tabel opmaakt van de uitrustingen die rekening houdt met de objectieve doelstellingen waaraan voldaan moet worden en met de noodzaak voor de buurtuitrustingen voor alle lagen van de bevolking.*

## **Economie**

Overwegende dat het dossier haar economische ontwikkeling niet baseert op het exploiteren van het belangrijk potentieel waarover de gemeente beschikt op het vlak van vervoersinfrastructuren (nabijheid van het kanaal, Weststation en belangrijke invalswegen zoals de Ninoofsesteenweg);

*Vraagt de GOC dat het ontwerp van GemOP een diepgaande overweging omvat inzake de reconversiemogelijkheden van de bestaande industrieruimten. Deze analyse moet meer zijn dan de eenvoudige vaststelling van de moeilijkheden van inschakeling van bepaalde economische activiteiten in een dicht stedelijk weefsel en moet gepaard gaan met een echte toekomstgerichte visie inzake de herbestemming voor economische doeleinden en niet enkel voor sociale of culturele doeleinden.*

*Bovendien zal het ontwerp van GemOP een overzicht maken van het potentieel van de gemeente inzake infrastructuur voor de economische dynamiek (Ninoofsesteenweg, kanaal, Weststation in geval van een positief scenario met betrekking tot de uitbating van het station. Deze elementen die verenigbaar zijn met de omgevende wijken moeten beschouwd worden als de motor voor de economische expansie.*

*Bovendien zal het ontwerp van GemOP de nieuwe economische kanalen bestuderen met een toekomstgerichte visie welke kunnen ontwikkeld worden op haar grondgebied en de economische strategieën die kunnen uitgebouwd worden om het gemeentelijk potentieel ter zake te valoriseren.*

## **De strategische ontwikkelingssites**

### **Weststation**

Overwegende dat het basisdossier het belang van het Weststation, op de voorgrond brengt maar niet voldoende de uitzonderlijke mogelijkheden op economisch vlak doet uitkomen (herontplooiing van de ondernemingen, tewerkstellingspool, spoorverbindingen, wegverbindingen en metro.

Overwegende dat het Weststation het voorwerp uitmaakt van een GGB in het ontwerp van GBP:

Overwegende dat de site van het Weststation het voorwerp is van mogelijkheden die de gemeentegrens overschrijden:

*Zal het ontwerp van GemOP de gemeentelijke intenties detailleren voor de site van het Weststation met inbegrip van het economisch aspect wetende dat deze niet tegenstrijdig zijn met de andere bestemmingen van de site met name de huisvesting, cultuur welke vermeld zijn in het dossier.*

*Met betrekking tot de herbestemming van deze site moet er een analyse gemaakt worden van de verschillende mogelijke scenario's die moeten uitgevoerd worden op het vlak van het verkeer (verbindingen tussen het Weststation en de Basiliek van Koekelberg, overwegingen met de MIVB, uitvoering van een globaal plan).*

### **Havengebied**

Overwegende de projecten voor de herinrichting van de site Thurn & Taxis en de gevolgen van de herbestemming van deze site op het havengebied:

Overwegende het voorstel voor de aanleg van een groene ruimte op de site van Thum & Taxis, voorstel dat gesteund wordt door de GOC:

Overwegende de beperkingen gebonden, aan de site en onder meer de bedoeling van de haven van Brussel om een terrein aan te kopen voor de opslag van het TIR-vervoer:

*Vraagt de GOC dat de gemeente overlegt met de Stad Brussel om een oplossing te vinden voor de aanleg van een groene ruimte die tegemoetkomt aan de wensen van deze beide gemeenten, de uitbaters van de site en de bevolking van de aangrenzende wijken.*

*Bovendien stelt de GOC. voor dat er een richtschema wordt opgesteld voor de hele site.*

### **Kanaalzone**

Overwegende de verklaringen van het basisdossier dat bevestigt dat het kanaal bijdraagt tot het negatief imago van de gemeente vanaf de Vijfhoek;

Overwegende de talrijke mogelijkheden die geboden worden door de waterweg met daarbovenop de economische functies en de mobiliteit kan het kanaal een klimaat teweegbrengen en bijdragen tot de stedelijke diversiteit;

*De GOC steunt de gemeentelijke wens om de relatie oost/west te verbeteren.*

*De herwaardering van de omgeving van het kanaal en van de verbindingen in het gedeelte tussen het Hertogin van Brabantplein en de Delacroixstraat (verbinding tussen de Bergensesteenweg en Anderlecht,) verdient een prioritair onderzoek.*

*Het ontweerp van GemOP zou de ontwikkeling moeten mogelijk maken van een grotere coördinatie tussen het Gewest en de aangrenzende gemeenten (o.m. gemeente Anderlecht en Molenbeek) die leidt tot een eenheid van concepten en doelstellingen,. de opsomming van toekomstperspectieven en de valorisering van dit gebied*

### **Heyvaertwijk**

Overwegende de belangrijke gevolgen van de aanwezigheid van autohandelaars op de ontwikkeling van de Heyvaertwijk;

Overwegende het bestaan van een BBP waarbinnen de wijk gelegen is en waarover het basisdossier weinig zegt;

Het ontwerp van GemOP zou een opsomming moeten omvatten van de concrete te nemen maatregelen om de toestand van verval van de Heyvaertwijk tegen te gaan, maatregelen die niet enkel betrekking hebben op het economisch aspect (expansie van ondernemingen, bescherming van het bestaand industrieel erfgoed) maar tevens op de ontwikkeling van de huisvesting.

*Er zou overigens een diepgaande studie moet verricht worden in samenwerking met de automobielsector, de gemeenten Anderlecht en Vorst en het Gewest over het bijzonder probleem van de verkoop van tweedehandswagens. Dit zou moeten leiden tot oplossingen die zorgen voor de economische ontwikkeling van de wijk en rekening houden met de bescherming van de bestaande ondernemingen en de inrichting van de stedenbouwkundige perspectieven vanaf de Ninoofsepoort en steenweg.*

### **Mobiliteit**

Overwegende dat de analyse van het hoofdstuk mobiliteit één van de zwakke punten s van het dossier;

Overwegende de voorstellen die gedaan worden in het dossier op het vlak van wijkverzamelwegen (de voorgestelde verzamelwegen volgen doorlopende trajecten in het verlengde of als verbinding van “interwijkenwegen”);

Overwegende dat de mazen die vastgesteld werden door de interwijkenwegen moeten toegankelijk blijven zonder overdreven omwegen terwijl het doorgaand verkeer wordt beperkt;

Overwegende de achterstand die de gemeente heeft op het vlak van de verplaatsingen per fiets (ontbreken van éénrichtingsverkeer uitgezonderd voor fietsers, beperkte parkeerplaatsen voor fietsen, niet gebruiken van de gewestelijke subsidies voor fietspaden,...):

Overwegende de centrale rol van de gemeente om te zorgen voor de promotie van dit vervoermiddel;

*Vraagt de GOC dat het ontwerp van GemOP zorgt voor een globaal verkeersplan en bepaalde elementen opnieuw bestudeert met betrekking tot de specialisatie van de wegen om beter te beantwoorden aan de doelstellingen van het GewOP (behoud van de Gentsesteenweg als interwijkenweg met plaatselijke éénrichting, evenals de Piersstraat, die gebruikt wordt door bussen,...).*

*In dit verband zou het ontwerp van GemOP rekening moeten houden met de opmerkingen van het Gewest (Bestuur Uitrustingen en Vervoer).*

*Vraagt de GOC dat het ontwerp van GemOP de analyse uitdiept van de spreiding van het doorgaand en het intern verkeer uit kwantitatief oogpunt. Deze analyse moet rekening houden met de oorzaken van het intern verkeer, Dit aspect heeft een groot belang gelet op de moeilijke ligging van de ondernemingen : de sluitingen van de ondernemingen zijn dikwijls gebonden aan de moeilijke bereikbaarheid*

*Vraagt de GOC dat het ontwerp van GemOP de weerslag van de metro analyseert op de evolutie van de wijken die deze doorkruist en op gedetailleerde wijze de gevolgen bestudeert van het GEN voor het Weststation op de verbindingen tussen hoog en laag Molenbeek.*

*De mogelijkheden inzake overstappen moeten gedetailleerd worden.*

*De GOC kan niet de wens bijtreden die vermeld wordt in het basisdossier “om een echt gemeentebeleid uit te bouwen met het oog op de bevordering van het fietsgebruik voor de dagelijkse verplaatsingen” De voorgestelde paden zijn uitstekend (aanleg van de gewestelijke fietsroutes realisatie van gemeentelijke fietsroutes, voorzien van éénrichtingsverkeer uitgezonderd voor fietsers. sensibilisering van de ambtenaren in het raam van hun verplaatsingen, ..). De wijze om dit te bereiken is evenwel niet duidelijk*

*genoeg (financiële middelen, globaal plan en programmering partnership, informatie raadpleging...) De gemeente zou dit beleid kunnen opnemen in een globaal verkeersplan en overleg plegen met de dagelijkse fietser binnen een raadplegingscommissie.*

### ***Middelen en uitvoering***

Overwegende de beperkte middelen waarover de gemeente beschikt op budgettair vlak ;

Overwegende dat het bijgevolg belangrijk is gebruik te maken van de gewestelijke subsidies en andere bijdragen voor de uitvoering van de doelstellingen van het basisdossier:

Overwegende dat de gemeente Molenbeek geniet van een veiligheidscontract waarvoor er gewestelijke financiële verbintenissen voorzien werden (verbintenis voor de renovatie van de commissariaten, verbetering van de openbare verlichting en renovatie van de gemeentelijke gebouwen);

Overwegende de talrijke projecten vermeld in het basisdossier met betrekking tot zeer verschillende gebieden in de strijd tegen de zwakke sociale, economische en stedenbouwkundige toestand van de gemeente;

*Meent de GOC dat de gemeente behoefde heeft aan de voorziene gewestelijke hulpmiddelen. Het ontwerp van GemOP zou de prioritaire operaties moeten vermelden die moeten uitgevoerd worden in het raam van de veiligheidscontracten en andere operaties waarvoor hulp verleend wordt door het Gewest.*

*Het ontwerp van GemOP zou op een duidelijke wijze de prioriteiten en middelen moet aangeven om de gestelde doelstellingen te bereiken.*