



BRUSSELS HOOFSTEDELIJK GEWEST



GEMEENTE SCHAARBEEK

WIJKCONTRACT

AARSCHOT - VOORUITGANG

VIERJARIG WEDEROPLEVINGSPROGRAMMA

26 september 2001

COOPARCH - R.U.

SOCIETE COOPERATIVE



ARCHITECTURE



RENOVATION



URBANISME



ENVIRONNEMENT

INHOUD

1	INLEIDING, SAMENVATTING VAN DE BESTAANDE TOESTAND	4
1.1	ELEMENTEN VAN DE ANALYSE	4
1.1.1	<i>De vastgoeddynamiek, het gebruiksstatuut van de gebouwen - Kaart 2.2.5</i>	4
1.1.2	<i>Functionele mutaties</i>	5
1.1.3	<i>De staat van de bebouwing - Kaart 2.2.6</i>	5
1.1.4	<i>De grondbestemming – bestaande feitelijke toestand - Kaart 4</i>	6
1.1.4.1	De economische activiteit	6
1.1.4.2	De handel	6
1.1.5	<i>De voorzieningen - Kaart 4.1</i>	7
1.1.6	<i>De overheidseigendommen - Kaart 2.2.6</i>	8
1.1.7	<i>Het leefkader, de openbare ruimte - Kaart 5</i>	8
1.1.7.1	De groene ruimten	8
1.1.7.2	De staat van de openbare ruimte	9
1.1.7.3	De activiteiten in de openbare ruimte	9
1.1.7.4	Het leefmilieu, de pollutie	10
1.1.8	<i>De verplaatsingen - Kaart 6.2</i>	10
1.1.9	<i>De prostitutie – Kaart 7.5</i>	12
1.2	DIAGNOSE	15
1.2.1	<i>Verschillende delen</i>	15
1.2.1.1	De Aarschotstraat en naaste omgeving (huizenblokken 73, 74, 75, 52, 51, 50, 49)	15
1.2.1.2	De spoorweg	16
1.2.1.3	De Vooruitgangstraat en de Gaucheretwijk	17
1.2.2	<i>De troeven van de wijk</i>	19
1.2.3	<i>De zwakke punten en problemen</i>	20
1.3	DE ALGEMENE KERNELEMENTEN	24
1.4	EEN BIJZONDERE INZET : DE PLAATS VAN DE PROSTITUTIE IN DAT DEEL VAN DE STAD	26
2	EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDMARKT	29
2.1	BESTAANDE TOESTAND	29
2.1.1	<i>Situatie en evolutie van de vastgoedmarkt</i>	29
2.1.1.1	Verkoopprijs van onroerende goederen	29
2.1.1.2	Openbare verkopen	30
2.1.1.3	Onderhandse verkopen	30
2.1.1.4	De huurprijzen (woningen)	30
2.1.1.5	De verhuurde gebouwen	31
2.2	BESTAANDE RECHTSTOESTAND (BESTEMMINGEN)	31
2.2.1	<i>Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)</i>	31
2.2.2	<i>Het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) Gaucheret</i>	31
2.3	TE VERWACHTEN EVOLUTIE	32
2.3.1	<i>Maatregelen voor de beheersing van de grondspeculatie</i>	32
2.3.2	<i>Voorziene huurprijzen of wederverkoop aan particulieren</i>	32
3	HET ERFGOED : PROGRAMMA VOOR HET BEHOUD EN DE OPWAARDERING	33
3.1	DE BESTAANDE TOESTAND - KAART 5.4	33
3.1.1	<i>Rechtstoestand</i>	33
3.1.2	<i>Feitelijke toestand</i>	33
3.2	DIAGNOSE	33
3.3	HET PROGRAMMA INZAKE BEWARING EN OPWAARDERING VAN HET ERFGOED	34
3.3.1	<i>Het gebouwen erfgoed</i>	34
3.3.2	<i>Het landschappelijk erfgoed</i>	34

4	DE PERIMETER, DE GEPLANEDE OPERATIES	35
4.1	DE DEFINITIEVE PERIMETER	35
4.2	DE FINANCIËLE OPERATIES BUITEN HET KADER VAN HET VIERJARIG HERWAARDERINGSPROGRAMMA ..	35
4.2.1	<i>De tussenkomst van het federaal Ministerie van Verkeer en Infrastructuur (MVI)</i>	<i>35</i>
4.2.1.1	De context van een dergelijke tussenkomst.....	35
4.2.1.2	Voorstel tot tussenkomst van het MVI voor het wijkcontract Aarschotstraat - Vooruitgangstraat....	36
4.2.1.3	Financiële overzichtstabel van de interventie van het MVI	40
4.2.2	<i>De stedenbouwkundige lasten</i>	<i>41</i>
4.2.2.1	De context van de stedenbouwkundige lasten.....	41
4.2.2.2	Interventies in de openbare ruimte in de perimeter.....	41
4.2.2.3	De gebouwen van de school nr. 8.....	41
4.2.2.4	Latere interventies in de perimeter	42
4.2.3	<i>Het Master Plan van de NMBS</i>	<i>42</i>
4.2.4	<i>Zal het BUV optreden in de Vooruitgangstraat ?</i>	<i>42</i>
4.3	HET VIERJARIG HERWAARDERINGSPROGRAMMA : DE OPERATIES	43
4.3.1	<i>Luik 1 (zuiver publieke operaties)</i>	<i>43</i>
4.3.1.1	Niet-prioritaire operaties.....	43
4.3.1.2	Niet-prioritaire operaties.....	45
4.3.2	<i>Luik 2 (Operatie op overheidsgrond, verkocht aan een privé-operator met conventie)</i>	<i>45</i>
4.3.2.1	niet-prioritaire operaties	45
4.3.2.2	Niet-prioritaire operatie	46
4.3.3	<i>Luik 3 (privé-operatie met overheidssteun).....</i>	<i>46</i>
4.3.4	<i>Luik 4 (inrichting van de naaste omgeving)</i>	<i>47</i>
4.3.4.1	Prioritaire operaties.....	47
4.3.4.2	Niet-prioritaire operaties.....	50
4.3.5	<i>Luik 5 (Sociale herwaardering - vastgoedgedeelte)</i>	<i>50</i>
4.3.5.1	Prioritaire operatie (Aarschotstraat – Hoogvorst).....	50
5	BESCHRIJVING VAN DE OPERATIES, LUIKEN 1 EN 2- SIGNALEMENTSKAARTEN	52
6	BESCHRIJVING VAN DE OPERATIES, LUIK 4 - SIGNALEMENTSKAARTEN	53
7	BEGELEIDINGSMAATREGELEN VAN LUIK 5 – BUDGET.....	54
7.1	ALGEMEEN BELEID VAN HET SOCIALE LUIK: RENOVAS EN SOLEIL DU NORD	55
7.2	DE PROJECTEN VAN DE VERENIGINGEN	56
7.2.1	<i>ESPACE P / ROUSSEAU</i>	<i>56</i>
7.2.2	<i>CEDAS : jeugd en menselijke coaching.....</i>	<i>57</i>
7.2.3	<i>Sociaal-professionele inschakeling : DSP Soleil du Nord / Noorderzon (SDN) en Jonge Schaarbekenaren aan het Werk (JST)</i>	<i>57</i>
7.2.4	<i>Huurdersunie Noordwijk.....</i>	<i>57</i>
7.2.5	<i>Brussel Nous Appartient / Brussel Behoort Ons Toe (BNA / BBOT)</i>	<i>57</i>
8	ALGEMEEN TECHNISCH BEHEER VAN HET WIJKCONTRACT : RENOVAS	58
8.1	BESCHRIJVING	58
8.2	MIDDELEN	58
8.2.1	<i>Loonkosten :</i>	<i>58</i>
8.2.2	<i>Werkings- en uitrustingskosten :</i>	<i>58</i>
9	HET GLOBAAL FINANCIËEL PLAN OVER VIER JAAR.....	59
10	HET RICHTSCHEMA VAN DE OPERATIES, DE JAARKALENDER.....	60
11	ICONOGRAFIE	61
12	BIJLAGEN : PROJECTEN VAN DE VERENIGINGEN.....	62

1 INLEIDING, SAMENVATTING VAN DE BESTAANDE TOESTAND

De volgende diagnose geeft een beknopt beeld van de bestaande toestand in de wijk, op basis van de gegevens van het NIS per statistische sector¹ (van 1981, 1991 en in bepaalde gevallen 1997 en 1998), enquêtes te velde, bezoeken aan gebouwen en contacten met de plaatselijke actoren. De NIS-gegevens zijn meestal oud en moeten derhalve met de gebruikelijke voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Het zijn evenwel de enige gegevens per statistische sector, die dus een vergelijking mogelijk maken tussen de verschillende wijken van een zelfde gemeente.

Ten slotte onderstrepen we dat de hierna volgende diagnose werd opgesteld op basis van de aanvankelijke studieperimeter, die wordt bepaald door de zuidelijke grens van de gemeente, de Brabantstraat, het Liedtsplein, het spoorwegdomein en de Paviljoenstraat, de Paleizenstraat, de Masuistraat, de Gaucheretstraat, de Rogierstraat (twee zijden).

1.1 ELEMENTEN VAN DE ANALYSE

1.1.1 De vastgoedynamiek, het gebruiksstatuut van de gebouwen - Kaart 2.2.5

- **Gebouwen die te koop staan**

De studieperimeter omvat een zestal gebouwen die te koop staan. Vier gebouwen werden onlangs verkocht, waarvan drie in de Vooruitgangstraat.

- **Leegstaande of verlaten gebouwen**

De grootste concentratie leegstaande gebouwen bevindt zich in huizenblok 63. Het project LAURENTIDE voorziet in de wederopbouw van een groot deel van dat huizenblok. Deze operatie omvat de creatie van een binnendoorgang, met daarlangs kantoren, een bouwfront van kantoren en woningen in de Vooruitgangstraat en tegenover het Gaucheretpark. De benedenverdiepingen zijn aan de twee kanten van de straat voorbehouden aan handelsruimten. De stadskanker heeft zich in zekere zin uitgebreid over de rest van het huizenblok en we vinden er dan ook tal van andere sterk vervallen en leegstaande gebouwen; twee hoeken werden er gesloopt.

De hoek van de Koninginnelaan en de Aarschotstraat bestaat eveneens uit een leeg terrein met een geringe oppervlakte. Dit perceel geniet evenwel een zeer goede zichtbaarheid, aangezien het gelegen is langs een druk gebruikte gewestelijke weg; het is het eerste element dat men ziet van de wijk als men de doorgang onder de sporen uitkomt.

Een terrein op de hoek van de Aarschotstraat en de Hoogvorststraat, met een oppervlakte van 425 m², wordt momenteel gebruikt als parking voor de bestelwagens van een handelaar van de Brabantstraat.

De wijk omvat een groot bouwperceel in de Kwatrechtstraat. Dat gewestelijk terrein wordt (slecht) gebruikt door een car-wash waarvan de concessie helaas onlangs nog werd vernieuwd.

Overigens staan nog ruim twintig gebouwen leeg, waarvan enkele worden gerenoveerd.

- **Delen van leegstaande gebouwen**

De lege benedenverdiepingen zijn voornamelijk geconcentreerd in de Brabantstraat (waarvan één kant niet in de perimeter van het wijkcontract is opgenomen) en in mindere mate in de Vooruitgangstraat.

¹ De ouderdom van de gegevens en het percentage niet-ingevulde formulieren inzake huisvesting (dat bijna een vijfde van het woningpark Vertegenwoordigt) noopt evenwel tot de grootste voorzichtigheid met betrekking tot de diagnose van de bevolking en de huisvesting.

De Aarschotstraat telt een groot aantal appartementsgebouwen die leegstaan op de verdiepingen. Dit wijst op een zeer moeilijke cohabitatatie tussen de woonfunctie en de prostitutie.

In de Brabantstraat wordt de woonfunctie meer en meer teruggedrongen omdat de verdiepingen gebruikt worden als opslagplaatsen of als bijgebouw voor de handelszaken.

- **Delen van gebouwen die te huur staan**

Meestal zijn het delen van gebouwen die te huur staan. Er zijn er in totaal vijf in de perimeter van het wijkcontract. Ze bevinden zich allemaal aan de kant van Gaucheret.

- **Stedenbouwkundige vergunningen aangevraagd in de voorbije twee jaar**

Er werd een groot aantal stedenbouwkundige vergunningen aangevraagd in de wijk. Het zijn voornamelijk aanvragen voor de uitbreidingen van handelszaken gelegen in de Brabantstraat of opslagplaatsen en bijgebouwen voor de handel op de binnenterreinen van de huizenblokken.

De belangrijkste aanvraag heeft betrekking op het project LAURENTIDE, in huizenblok 63, dat het merendeel van de verlaten gebouwen in de perimeter moet vervangen.

We vermelden ook, buiten de perimeter, de aanvraag voor NORTH GALAXY, in huizenblok 68. Dit kantoorproject zal een groot volume stedenbouwkundige lasten genereren, die in aanzienlijke mate zullen bijdragen tot de renovatie van het Schaarbeeks gedeelte van de Noordwijk.

1.1.2 Functionele mutaties

De kaart van de bodembestemmingen geeft het grote overwicht aan van de residentiële sector. Er bevinden zich enkele kantoren langs de Vooruitgangstraat en de enige twee diensten van de perimeter zijn gehuisvest op het Liedtsplein.

Inzake activiteiten wordt het lager gedeelte van de Brabantwijk vooral overheerst door de aanwezigheid van de prostitutie, die nagenoeg uitsluitend gelokaliseerd is in de Aarschotstraat. (zie kaart 7.5 c 7.5)

1.1.3 De staat van de bebouwing - Kaart 2.2.6

Deze kaart geeft duidelijk aan welke zones het meest vervallen zijn en waarop dus prioritair de interventies toegespitst moeten worden.

Methodologie van het onderzoek: de drie externe indicatoren zijn de staat van:

- de gevel
- de ramen
- dakgoten en dak.

Het was echter niet mogelijk om in het kader van dit veldonderzoek elk gebouw in de perimeter van binnen te gaan bekijken.

- **Nieuwe of gerenoveerde gebouwen**

Voor deze gebouwen wijzen alle externe indicatoren die onderzocht werden op een perfecte uiterlijke staat, wat niet noodzakelijk betekent dat de rest van het gebouw dezelfde kwaliteiten vertoont, te meer omdat de NIS-gegevens niet zo'n euforisch beeld geven van de werkelijkheid.

De verdeling is tamelijk homogeen binnen de perimeter, bij de Brabantstraat. Sommige straten vertonen meer gerenoveerde of in goede staat verkerende gebouwen dan andere; dat geldt bijvoorbeeld voor de Rogierstraat. Voor de huizenblokken langs de Vooruitgangstraat stellen we vast dat, hoe dicht men bij het Masuiplein komt, hoe beter de staat van de woningen is. Opmerkelijk is nog dat het heel vaak gaat om twee of drie gebouwen naast elkaar waarvan de gevels werden vernieuwd.

- **Gebouwen in middelmatige staat**

Dat zijn de gebouwen waarvan een buitenelement van de gevel niet in perfecte staat verkeert en doet vermoeden dat hetzelfde geldt voor de binnenzijde; doorgaans laat de staat van de gevel, de dakgoot of de ramen te wensen over. In dat geval is dat element toe aan onderhoud, hoewel de rest in goede staat verkeert.

Deze categorie vertegenwoordigt het gros van de bebouwing in de wijk.

- **Vervallen gebouwen**

Deze categorie omvat gebouwen waarvoor grote onderhoudswerken of de vervanging van bepaalde elementen (dakgoot, ramen,...) gewenst zouden zijn. Deze gebouwen bevinden zich voornamelijk in

het laagste gedeelte van de wijk. We stellen evenwel vast dat ze iets talrijker zijn aan de uiteinden van de Aarschotstraat, op het stuk van de Gaucheretstraat dat het dichtst bij de Koninginnelaan ligt en aan de randen van huizenblok 63.

- **Onbewoonbare gebouwen**

Deze gebouwen verkeren duidelijk in vervallen staat. Ze staan al een aantal jaren leeg, blootgesteld aan weersomstandigheden en vandalisme, ook al zijn ze soms nog bewoond of werden ze gekraakt.

Huizenblok 63 concentreert op zich alleen al 16 gebouwen van dit type, waardoor het geheel een grote stadskanker vormt die onder het project « LAURENTIDE » valt. Buiten die site zijn er in de wijk minder dan tien gebouwen die deze kenmerken vertonen, en geen daarvan bevindt zich ten noorden van de Thomaslaan.

- **Renovatiewerken**

Men telt er een twintigtal in de wijk. De Rogierstraat aan de westelijke zijde van de talud en de Gendebienstraat worden eveneens gekenmerkt door een sterke renovatiedynamiek.

1.1.4 De grondbestemming – bestaande feitelijke toestand - Kaart 4

De huizenblokken die worden gedekt door de studieperimeter zijn bijna allemaal gemengd, met een sterke aanwezigheid van handel langs de Aarschotstraat en de Brabantstraat. Men vindt er tevens schoolvoorzieningen.

Kantoren zijn er weinig te vinden.

1.1.4.1 De economische activiteit

Behalve de hieronder beschreven handel zijn er relatief weinig plaatsen met activiteiten; de belangrijkste tewerkstellingskernen zijn gelegen rondom de wijk.

Deze activiteitenpolen bieden de plaatselijke bevolking echter maar weinig werkgelegenheid. In het algemeen hebben de KMO's binnen de zone van het wijkcontract weinig mogelijkheden tot uitbreiding, wat niet bevorderlijk is voor de tewerkstellingscapaciteit.

1.1.4.2 De handel

- **De Brabantstraat²**

Deze wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van tal van handelszaken met mediterrane producten (Maghreb, Turkije), waarvan de beklanting de streek overschrijdt, aangezien het een belangrijke stopplaats is voor vele Maghrebijnen die van Noord-Europa komen. Door de atypische commerciële kant van deze handel kon deze geen voordeel halen uit één van de 12 handelskerncontracten opgesteld door het Gewest.

Het plaatselijke verenigingsleven (Wijkpartenariaat en handelaars) mobiliseert zich, samen met de Koning Boudewijnstichting als bemiddelaar, om de ontwikkelingswijze van de handelsactiviteiten te definiëren. Bij de bestudeerde mogelijkheden vindt men: profiteren van de Oosterse sfeer om meer klanten aan te trekken, dit brengt met zich mee dat er een grotere diversiteit aan aanbiedingen moet komen; het creëren van evenementen (eindejaarsanimaties in samenwerking met b.v.b. scholen); het verbeteren van het imago en de netheid van de straat, een betere verbinding met de nabije publieke parkings; het herstellen van de link met het Rogierplein en de stadskern.

- **De Aarschotstraat**

Behalve de “traditionele” handelskernen, moet men ook het Brusselse “Eros Centrum” in acht nemen dat zich sinds de afbraak van de Marktstraat in de Brabantwijk gevestigd heeft.

Er zijn twee grote concentraties met ongelijke gevolgen voor de wijk:

- De Aarschotstraat (geheel in Schaarbeek gelegen), heeft de minst nefaste situatie, door haar éénrichtingsverkeer en het talud van de trein als tegenaanzicht. Deze zou nog meer verdicht kunnen worden.
- De Linnéstraat, Plantenstraat, Rivierenstraat en Weidestraat hebben echter een grote dichtheid

² PERFORMERS-96 voor 1992 en 1996. Ook te lezen : de studie van Saïd M'RABET (nov 1998, KBS).

en zijn verstopt door het verkeer in lus, wat de woonfunctie weghoudt.

Verscheidene aspecten in verband met de prostitutie worden in 7.5. toegelicht.

- **De Koninginnestraat**

Deze pool kan niet echt worden bestempeld als een handelspool, maar vormt door zijn gewestelijk karakter een belangrijke trekpleister. Het is de enige plaats waar men een klein aantal handelszaken vindt ten westen van de spoorwegtalud.

- **Buurtwinkels**

In de perimeter van het Wijkcontract vinden we weinig gespecialiseerde handelszaken. Door de nabijheid van de Brabantstraat werden hier weinig plaatselijke kruidenierszaken gevonden.

1.1.5 De voorzieningen - Kaart 4.1

Er zijn heel wat verenigingen werkzaam aan weerszijden van de spoorwegtalud. Samenwerken is niet altijd evident. De verenigingen aan weerszijden van de fysieke barrière van de talud werken met bevolkingsgroepen die zelf ook die barrière aanvoelen. Aan de kant van Gaucheret hebben de verschillende financieringswijzen en de interpersoonlijke communicatieproblemen bij de verenigingen een autarkische reflex ontketend, die pas sinds kort begint te vervagen.

Na een analyse van de verenigingen blijkt dat er vooral een gebrek is inzake kinderopvang en jeugd. Binnen de perimeter is er slechts één infrastructuur voor de opvang van kinderen van 0 tot 3 jaar, volgens bepaalde beperkende criteria. Volgens GAFFI en MAISON D'ALADDIN ligt het grootste probleem bij de opvang van kinderen tussen 3 en 6 jaar. Aan de kant van Gaucheret houdt DE FABRIEK zich bezig met parascolaire activiteiten voor kinderen van 6 tot 18 jaar, waarvan 80% uit de wijk komt. De vraag is groot. Er worden regelmatig nieuwe leden geweigerd. Het gebrek aan begeleiding werd sterk onderstreept. De activiteiten hebben betrekking op ateliers voor fitness, dans, muziek. Ze bieden eveneens een takenschool (de enige die echt dichtbij gelegen is bij het deel Gaucheret van onze perimeter). Maar bij gebrek aan personeel functioneert die takenschool veeleer als een kinderopvang, omdat de pedagogische projecten niet uitgevoerd kunnen worden met één opvoeder voor 25 kinderen (die bovendien vaak met grote problemen kampen). Aan de kant van de Brabantstraat is het CEDAS dat de meeste steun biedt voor jongeren. Dit centrum biedt buitenschoolse opvang en een jongerencentrum (12-26 jaar). De activiteitengroepen mikken vooral op meisjes vanaf 12 jaar, gezien de problemen in verband met de confrontatie tussen de gastcultuur en de mohammedaanse cultuur.

Huizenblok 59 Noord huisvest verscheidene Nederlandstalige verenigingen. Hun acties hebben evenwel een meer gewestelijk karakter (Brussel en Vlaanderen). We vermelden evenwel dat de vzw ELAN een sociaal restaurant uitbaat en aan sociaal-professionele inschakeling doet door op die manier 5 mensen van de wijk een horecaopleiding te geven. De vereniging EVA (Emancipatie Via Arbeid) lanceert programma's voor sociaal-professionele inschakeling waarbij rekening wordt gehouden met de behoeften van de wijk. Zo is bijvoorbeeld ELMER een opleidingsprogramma voor Marokkaanse en Turkse vrouwen in het kader van een crèche van 14 kinderen in de Gallaitstraat. Het project ELMER heeft echter besloten om uit te breiden (28 kinderen) en gaat verhuizen naar het 'Greenpeace'-gebouw in de Vooruitgangstraat 317; dat daartoe al werd aangekocht.

Op het vlak van de schoolvoorzieningen is de gemeenteschool nr. 8, met meer dan 300 ingeschreven kinderen, de enige aanwezig in de Gaucheretwijk. De school in de Broederschapstraat vangt de kinderen op van de kant van de Brabantstraat.

ROUSSEAU en SOLEIL DU NORD zijn projecten die voortgevloeid zijn uit het Veiligheids- en Samenlevingscontract, luik Stadskernvernieuwing. SOLEIL DU NORD is een initiatief van de gemeente Schaarbeek, dat wordt gefinancierd door het Gewest en de Veiligheids- en Samenlevingscontracten. Het gaat om een partnership ten dienste van de bevolking van de Gaucheretwijk (preventie, psychosociale bijstand, juridische bijstand, informatie,...).

Aan culturele voorzieningen is er een schrijnend gebrek. Alleen het « Magic Land Theatre » is hier aanwezig, meer bepaald in de Hoogvorststraat.

Ook op het vlak van de sportvoorzieningen is er een tekort. Het toekomstige Gaucheretpark zal een AGORASPACE krijgen, maar dan rijst de vraag in verband met de animatoren en toezichters. Bovendien zal dat niet het gebrek aan overdekte infrastructuren goedmaken.

Er is in de perimeter of in de onmiddellijke omgeving geen gebrek aan instellingen voor gezondheidszorg.

Er bevinden zich een aantal verenigingen net buiten de perimeter, maar ze hebben een aanzienlijke

impact op de wijk. We vermelden ESPACE P, een vereniging die heel wat werk verricht voor prostituees. DE FABRIEK (kant Gaucheret) is een centrum voor Nederlandstalige jongeren dat tevens een takenschool organiseert.

1.1.6 De overheidseigendommen - Kaart 2.2.6

De **Gemeente** bezit een klein **privé-erfgoed** :

- twee huizen die gerenoveerd worden op de nrs. 70 en 88 in de Rogierstraat (renovatieproject “geïsoleerde gebouwen” gesubsidieerd door het Gewest) ;
- Een geheel van huizen, Potterstraat nr. 31-39, ook betrokken bij een renovatieproject “geïsoleerde gebouwen” gesubsidieerd door het Gewest;
- een gebouw in de Vooruitgangstraat 87, waar alleen het gelijkvloers wordt gebruikt voor een zuigelingenconsultatie van ONE;
- het terrein ten noorden van de toren « Residentie Noord » (huizenblok 64).

Daarenboven is de **Coöperatieve Gemeenschap van verhuurders en constructie van woningen en familiale huisvestingen** eigenaar van een bouwterrein (hoek Rogierstraat / Vooruitgangstraat).

De **Foyer Schaerbeekois** is eigenaar van een geheel van gebouwen aan de kant van de even nummers van de Ph. Thomaslaan.

Het **OCMW** bezit geen eigendom binnen de perimeter.

Het **Gewest** is eigenaar van een bouwterrein van 1183m² op de hoek van de Kwatrecht- en de Aarschotstraat, bezet door een car-wash waarvan de concessie vernieuwd werd.

1.1.7 Het leefkader, de openbare ruimte - Kaart 5

1.1.7.1 De groene ruimten

• De binnenterreinen van de huizenblokken

De kaart van de bestaande toestand van het GBP geeft twee graden aan inzake de kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken: de binnenterreinen van huizenblokken van goede kwaliteit (waaronder de privé-tuinen) en de binnenterreinen van huizenblokken met weinig groen. Geen enkel huizenblok in de perimeter is aangeduid als een huizenblok van goede kwaliteit. De binnenterreinen van de huizenblokken zijn grotendeels bebouwd (opslagplaatsen, bijgebouwen), wat de huisvestingskwaliteit niet ten goede komt.

De uitbreidingsbehoeften van de handelszaken in de Brabantstraat vormen een grote druk op de binnenterreinen van de huizenblokken: zo is in heel wat aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen sprake van de overdekking van koeren en de bouw van bijgebouwen. Wanneer ze al over een tuin beschikken, hebben die diverse handelszaken weinig oog voor het onderhoud ervan, wat het verloederde uitzicht van dit deel van de wijk nog versterkt.

• De publiek toegankelijke groene ruimten

Op het grondgebied van het Wijkcontract is er geen enkele groene ruimte die toegankelijk is voor het publiek. Het Gaucheretpark ligt evenwel op de grens van de perimeter. Het dient wel gezegd dat dit park nog in aanleg is en weinig nut heeft voor de Brabantwijk door de psychologische en fysieke barrière van de spoorwegtalud, tenzij de doorgangen onder de sporen sterk worden verfraaid of eventueel zelfs de continuïteit van de Rogierstraat wordt hersteld. Deze wijk zal binnenkort kunnen profiteren van een nieuw park dat wordt aangelegd, het "Koninginnelaan-Groenstraat"-park.

Niet ver weg, op het grondgebied van Brussel-Stad, bestaat via de verschillende verordenende gewestelijke plannen de wil om in het hart van de Noordwijk een grote groene ruimte te creëren van 8 ha.

Men kan dus niet echt spreken van een tekort aan groene ruimten, maar ze zijn nog in aanleg of in de planfase.

De tijdelijke inrichting als speelplein van het gemeentelijk bouwterrein aan de voet van de toren Residentie Noord (huizenblok 64) maakt het mogelijk om tijdelijk die lacune op te vullen. We wijzen erop dat de bevolking van de wijk, die veel kinderen telt, zich deze ruimte grotendeels heeft

toegeëigend.

In diezelfde gedachtengang zal de aanleg van de vroegere Zennebedding, op de grens met Brussel-Stad, de aandacht krijgen van de twee gemeentebesturen. (uitwisseling van terreinen met het oog op een coherent beleid enz.)

- **De rijaanplantingen**

Een aanplantingsbeleid voor de straten begint stilaan zichtbaar te worden in Schaarbeek en biedt gedeeltelijk een oplossing voor het gebrek aan "groen" in de openbare ruimte. Zo kreeg niet alleen het « Koninklijk Tracé » aanplantingen op de voetpaden, maar ook de Kwatrechtstraat en de Masuistraat evenals de Ph. Thomaslaan.

Kaart 5 toont de straten en pleinen die beplant zijn, alsook de kwaliteitsgraad van de binnenterreinen van de huizenblokken.

1.1.7.2 De staat van de openbare ruimte

- **Staat van wegen en voetpaden**

Met uitzondering van de as Koningsstraat, Paleizenstraat, Liedtsstraat en Koninginnelaan, die gerenoveerd werd door het Gewest in het kader van het "Koninklijk Tracé" en de recente aanleg van de rand van het Gaucheretpark en zijn verlengstuk op de Thomaslaan als semi-wandelstraat, zijn de straten in slechte of zeer slechte staat.

De voetpaden zijn eveneens in erg slechte staat. Aan de westelijke kant (Vooruitgangstraat) zijn de voetpaden in minder slechte staat.

- **Verlichting - Kaart 5.2.2.**

Buiten het "Koninklijk Tracé", de Kwatrechtstraat, de tunnel voor de trams en de Masuistraat (buiten de perimeter) mag men de verlichting als niet middelmatig beschouwen. De straten langs de talud zijn bijzonder slecht verlicht, net als de Thomaslaan en de omtrek van huizenblok 64.

De slechte verlichting samen met de prostitutie en de rondsloeterende jeugd creëren een reëel onveilig gevoel in de wijk, dat nog wordt versterkt door de aanzienlijke delinquentie (het inslaan van autovensters, verbale agressie...) in de Aarschotstraat. De verbetering van de verlichting werd aangehaald door de bewoners en de prostituees als prioritair en onontbeerlijk om terug tot een vredelievende en rustige buurt te komen.

De tunnels zijn allemaal goed verlicht 's avonds, met uitzondering van die van de Paleizenstraat. Maar ook al is die verlichting 's nachts dan voldoende, overdag is ze niet optimaal omdat het daglicht deze donker doet lijken.

We wijzen er ook op dat de Gemeente een "Verlichtingsplan" over heel de gemeente heeft laten bestuderen. Deze studie bevat een operationeel deel.

1.1.7.3 De activiteiten in de openbare ruimte

De **Brabantstraat** is één van de drukste winkelstraten van de stad. De handelsactiviteit maakt deze as tot een voorziening van grootstedelijk niveau. Die stopt in het noorden op het Liedtsplein, maar de werken van de Noord-Zuidverbinding hebben de verbinding onderbroken met het Rogierplein in St-Joost en dus ook elke duidelijke link met Vijfhoek.

Wat de **Aarschotstraat** (en aanbelendende straten) betreft, wordt de functionering geheel gedomineerd door de aanwezigheid van de prostitutie. Het verkeer in lusverband monopoliseert grotendeels de openbare ruimte, terwijl de bestuurders, die vooral links en rechts kijken, weinig voor zich uitkijken...

Het **Noordstation** heeft drie ingangen aan de kant van de Brabantwijk. Het is onontbeerlijk dat die ingangen meer aandacht krijgen bij de restauratiewerken van het station.

De **tunnel voor de trams** aan de Ph. Thomaslaan kan beschouwd worden als een openbare ruimte met een bijzonder karakter. Deze doet namelijk dienst als voornaamste voetgangersverbinding tussen de twee 'delen' van de studieperimeter van het wijkcontract, naast zijn eerste functie als halte voor 5 van de 6 tramlijnen die de wijk aandoen. Deze tunnel ziet er vuil uit en geeft een onveilig gevoel (ook al is hij al veiliger dan de andere tunnels die door het autoverkeer worden gebruikt). Hij maakt deel uit van het gewestelijk groen netwerk zoals dat werd goedgekeurd in 1998.

Drie pleinen bevinden zich aan de rand van de uitgebreide studieperimeter :

- Het **Liedtsplein** is meer functioneel: vervoerpool, heel wat handelszaken... Zijn aantrekkingskracht wordt voor een stuk tenietgedaan door de onvermijdelijke belangrijke plaats die het autoverkeer

inneemt in een ruimte die zeer moeilijk aangenaam in te richten is. De cohabitatie tussen trams en voetgangers is soms moeilijk, aangezien de plaatselijke inrichting die laatsten niet echt veel veiligheid biedt.

- het **Gaucheretplein** is het verlengstuk, het einde van het gelijknamige park. Door de nabijheid van de kleuter- en lagere school is dit plein een drukke doorgangplaats. Bovendien is het plein visueel verbonden met de tramtunnel naar de andere kant van de spoorweg.
- het **Masuiplein** kan beschouwd worden als een erg perifeer plein van de wijk. Het is dan ook geen erg druk bezochte openbare ruimte. Er zijn weinig handelszaken langs het plein te vinden en het wordt overgestoken door druk autoverkeer. Er zijn ook twee grote leegstaande gebouwen te vinden, die het ongezellige karakter alleen maar kracht bijzetten. Het feit dat het plein gelegen is op twee gemeenten en wordt doorkruist door een gewestelijke weg zal de nodige renovatie ervan niet vergemakkelijken.

Het schaarse karakter van de collectieve ruimten die echt in die geest werden ontworpen, maakt de enkele pleinen van de wijk niet alleen cruciaal, maar zorgde er ook voor dat deze sociale trekpleisters op de drukst bezochte assen kwamen te liggen (ontmoetingsplaatsen en wandelingen voor de volwassenen) net als in de rustigere straten (spelende kinderen).

1.1.7.4 Het leefmilieu, de pollutie

- **Netheid van de openbare ruimte**

Het sluikestorten en meer algemeen de netheid van de openbare ruimten vormt een groot probleem in de wijk, en een doorn in het oog van de bewoners en handelaars; dit probleem zal dan ook een prioriteit vormen in wijkcontract.

Inzake netheid wordt er regelmatig gevraagd naar meer vuilnisbakken, zowel vanwege de bewoners als de handelaars en de prostituees.

Sommige plaatsen (straathoeken, pleinen,...) worden meer getroffen door grote sluikestorten (grof vuil, bouwafval); de aanwezigheid van de spoorwegtalud, met daarlangs een blinde muur, spoort heel wat mensen aan tot sluikestorten. Aan de kant van de Aarschotstraat dient die muur ook als urinoir – waarschijnlijk het grootste urinoir van België – waardoor het voetpad soms onbruikbaar is voor de wandelaars.

De bestaansredenen voor deze stortplaatsen zijn legio, en ze zijn a-priori ook het gevolg van mensen die niet van de wijk zijn: de zeer hoge bevolkingsdichtheid, krappe woningen voor de gezinnen, een grote mobiliteit en dus veel verhuizingen, het taalprobleem van de gezinnen (met betrekking tot de uurschema's van de ophaaldiensten), gebrek aan informatie (containerpark, Net Brussel), soms ook, het verschil van mentaliteit, men beschouwt dat de openbare ruimte hiervoor mag dienen, en ten slotte de pendelaars die komen werken in de tertiaire bedrijven. Sommige stortplaatsen langs de talud kunnen verklaard worden door het gebrek aan sociale controle op die plekken.

Kaart 5 geeft de plaats aan van de enkele permanente stortplaatsen van afval, groot vuil of bouwmaterialen.

- **Het lawaai**

Aangezien de wijk een hoofdzakelijk residentieel karakter vertoont, is de enige externe bron van hinder die voor problemen zorgt het autoverkeer. Dit betreft zoals gewoonlijk, het "Koninklijk Tracé" en de Brabantstraat en in mindere mate de Vooruitgangstraat.

De aanwezigheid van de Brusselse "tippelaarsterodroom" is een bijzondere hinderbron, door het nachtelijk heen en weer gerij van de auto's.

De Vooruitgangstraat wordt over een stuk van 350 m ook geconfronteerd met het lawaai van de 5 tramlijnen.

De mensen die in de buurt van de talud wonen, hebben ook te kampen met de hinder van de voorbijgaande treinen van het nabijgelegen Noordstation. Die ongemakken zijn een beetje ernstiger in het iets hoger gelegen gedeelte, voor de bewoners tussen de Koninginnelaan en de Paleizenstraat.

1.1.8 De verplaatsingen - Kaart 6.2

De commerciële as brengt normaal gemotoriseerd verkeer met zich mee, nl. klanten die niet van Brussel zijn en van de Ring komen. De Aarschotstraat en de Brusselse "tippelaarsterodroom" genereert ook druk verkeer, tot laat in de nacht.

Aan de rand van de perimeter genereren het Noordstation en het CCN, en vooral de Noordwijk, een belangrijke autoverkeersstroom, waarvan een gedeelte langs de Vooruitgangstraat rijdt.

Ook de Koninginnelaan kent een sterke doorgang van autoverkeer. De afwezigheid van verkeerslichten in de Brabantstraat spoort automobilisten niet aan om zich aan de snelheidsregels te houden. De handelaars zijn hiervoor vragende partij. De regeling van het verkeerslicht aan het einde van de Aarschotstraat met een zeer korte fase groen licht draagt bij tot de permanente opstopping in deze straat.

Het hele wegennet heeft een gemeentelijk statuut, afgezien van het "Koninklijk Tracé" (Paleizenstraat en Koninginnelaan) dat gewestelijk is; de Vooruitgangstraat werd in 1999 overgenomen door het Gewest.

Inzake de specialisatie van de wegen worden het "Koninklijk Tracé", de Aarschot-, Kwatrecht- en Brabant- en Vooruitgangstraat beschouwd als **interwijkwegen**.

Kaart 5 geeft de staat aan van de voetpaden en de wegen.

De wegen zijn vaak in slechte staat, uitgezonderd het "Koninklijk Tracé", de Kwatrechtstraat en het stuk van de Gaucheretstraat langs het park.

- **De bediening door het openbaar vervoer**

De wijk wordt bijzonder goed bediend door bussen en trams.

De nabijheid van het Noordstation en het CCN zijn troeven die vandaag nog zeer slecht uitgebuit zijn. Het station dat belangrijker zal worden met de ontwikkeling van het GEN, draait de wijk zijn rug toe. De in het GemOP tot uiting gebrachte wil om **het station te openen naar de Brabantwijk toe** heeft het voordeel dat het station toegankelijker wordt voor de inwoners van de wijk, voor de handelszaken in de Brabantstraat alsook om naar het Koninginneplein te gaan via de Dupontstraat. Dit idee werd ook reeds naar voor geschoven in het wijkcontract Brabant.

Aan de kant van de **Gaucheretwijk** gebeurt de toegang tot het station via een esplanade die onlangs werd aangelegd in het kader van de herinrichting van de wegen rond het CCN. De gebrekkige kwaliteit van de openbare ruimte laat zich vooral gevoelen ten noorden van die esplanade, in het bijzonder aan de verbinding met de Vooruitgangstraat.

De « Thomasbrug » is de enige potentieel aangename doorgang onder de sporen. Die is uitsluitend voorbehouden aan de doorgang van trams en het voetgangers- en fietsersverkeer. Zijn rol als halte staat borg voor een nagenoeg permanente aanwezigheid van mensen en door de breedte van de tunnel beschikken voetgangers over ongeveer 5 m van elke zijde van de sporen. De verlichting is evenwel ontoereikend, er is geen meubilair voorzien voor de mensen die wachten op de trams en de muren staan vol graffiti (tags).

- **Het parkeren**

De centrale positie van dit deel van de gemeente in de agglomeratie verklaart waarom de druk voor het parkeren groot is overdag, door de aanwezigheid van de handelspool Brabant, het station en de nabijheid van de administratieve pool van de Noordwijk.

Die parkeerdruk is ook groot tijdens de nacht, want nagenoeg geen enkele woning beschikt over een garage. Maar in tegenstelling tot in andere wijken wordt deze situatie nog verergerd door de aanwezigheid van de nachtelijke activiteiten die eveneens parkeerbehoeften genereren, zoals de Brusselse "tippelaarsterodroom".

De handelaars van de Brabantstraat onderzoeken momenteel een aantal pistes om bepaalde aspecten van de parkeerproblematiek in verband met de werking van de Brabantstraat op te lossen; zo is er in het bijzonder een aanbod van INTERPARKING van 250 plaatsen voor het weekend, bestemd voor de handelspool Brabant.

Betreffende de Brabantstraat is het gebrek aan parkeerplaats nog problematischer aangezien er vooral semi-groothandels zijn, die een toegankelijkheid voor auto's eisen. Niettemin blijkt dat een groot aantal van de parkeerplaatsen bezet worden door de handelaars zelf of hun familieleden (de straat telt ongeveer 240 handelszaken en minstens één wagen per entiteit, maar soms ook 3 of 4...). Een campagne voor het aanmoedigen van het gebruik van het openbaar vervoer is dus van groot belang. Een politieteam versterkt met bijkomend personeel zou een heuse controle mogelijk maken van het betalend parkeren in de Brabantstraat, en zou dus de rotatie kunnen vergroten en het gebruik door de handelaars zelf kunnen ontraden. Ten slotte wensen die handelaars dat de bewonerskaart geen toegang zou verschaffen tot de Brabantstraat.

Bij grote heropbouwprojecten zou de gemeente er moeten op toezien dat de voorziene parkeerruimte de behoeften van het project overschrijdt.

Wat de wegen betreft, werd overal waar mogelijk al eenrichtingsverkeer ingevoerd, waardoor parkeren aan beide straatkanten mogelijk wordt.

In de Rogierstraat 126 heeft de veiligheidssperimeter rondom de synagoge bijna alle parkeerplaatsen afgeschaft langs de weg. Er zouden inrichtingen uitgevoerd moeten worden om dit verbod duidelijker te maken.

- **Het transitverkeer**

Het grote aantal interwijkwegen verklaart het belang van de verkeersstroom in de wijk.

De rol van interwijkweg van de Brabantstraat is in strijd met de handelsactiviteit en het verkeer/parkeren dat daarmee gepaard gaat. De deklassering van het statuut van de Brabantstraat ten opzichte van de nabijgelegen Vooruitgangstraat zou gunstig zijn voor de handelsactiviteit. Men moet echter stil staan bij de toename van de hinder die een dergelijke maatregel met zich mee zou kunnen brengen, terwijl men een zekere woonkwaliteit wil handhaven in de Vooruitgangstraat.

Wat de Aarschotstraat betreft, wordt haar functie als interwijkweg door het gedrag van de automobilisten geweld aangedaan. Niet zelden ziet men er om 10 uur in de ochtend een file die zich uitstrekt tot aan de Rogierstraat. De opstopping hindert de handelsactiviteiten van de Brabantstraat.

Het lusverkeer (via de kleine straatjes) in verband met de prostitutie kan door de hinder die het veroorzaakt gelijkgeschakeld worden met transitverkeer.

- **Conflicten tussen voetgangers en trams, voetgangers en automobilisten**

De oversteek van de Vooruitgangstraat naar de verschillende tramhaltes is niet zonder gevaar. Langs de huizenblokken 63 en 59 is het voetpad dat de trambaan scheidt van de weg weinig comfortabel. De breedte ervan bedraagt minder dan een meter en men loopt er gevaar te worden meegesleurd door een voorbijrijdende tram. We vermelden ook dat het oversteken van de rails ter hoogte van de tunnelingang aan de kant van de Vooruitgangstraat evenzeer onveilig is, aangezien de trams uit drie verschillende richtingen kunnen komen. Er moet dus een inspanning worden geleverd op het vlak van de leesbaarheid.

In bepaalde straten wordt evenwel te snel gereden, met name daar waar de rechtlijnige tracés en het eenrichtingsverkeer dit probleem nog bevorderen.

De aanwezigheid van de prostitutie bevordert de vertraging van het verkeer, maar leidt ook de aandacht af ten koste van de andere weggebruikers.

Het eenrichtingsverkeer aan de kant van Gaucheret bevordert eveneens gevaarlijk gedrag; automobilisten nemen liever stukken tegen de rijrichting in dan een groot blok om te rijden.

- **Het gebruikelijk voetgangersverkeer**

Gezien de bevolkingsdichtheid telt de wijk verscheidene zones die bijzonder druk gefrequentieerd worden door voetgangers; dit is vooral het gevolg van de handelsaders (Brabantstraat en Aarschotstraat) en van de nabijheid van het station. De tramtunnel is eveneens een druk bezochte plaats.

1.1.9 De prostitutie – Kaart 7.5

Sinds de afbraak van de Marktstraat concentreert het Brusselse "Eros Center" zich in de Brabantwijk. Dit centrum bezet alle aangrenzende straten aan de oostkant van het Noordstation.

Men onderscheidt er twee onderdelen met verschillende karakteristieken die uiteenlopende gevolgen hebben voor het leven in de wijk.

- Binnen de perimeter van het wijkcontract is de Aarschotstraat (bijna volledig op het gebied van Schaarbeek gelegen) voornamelijk samengesteld uit bars en dienstmeisjes. Door het eenrichtingsverkeer en haar ligging tegenover de spoorwegtalud, mag men beschouwen dat de situatie relatief minder schadelijk is dan wanneer dit in het hart van de wijk gelegen zou zijn. Maar het drukke verkeer, het nachtelijke burengerucht en de criminaliteit maken het leven steeds moeilijker voor de laatste bewoners, vooral voor families.
- Iets hoger in de Brabantwijk, buiten de perimeter, kennen de Binnenstraat, de Plantenstraat en de Groenstraat daarentegen nog een hoge woondichtheid. De prostituees oefenen er hun activiteit meestal uit in "carrées", i.p.v. in bars. De straten zijn er verstopt door het verkeer in lus dat een echte hinder is voor de woningen. Deze tweede concentratie bevindt zich vooral in Sint-Joost.

Naast het vitrinetippelen is er ook het straattippelen, dat nog steeds aanwezig is in de Noordwijk. Er

zijn heel wat klachten over tippelarij op het stuk van de Gaucheretstraat langs de Amelinckx-toren.

Recente evolutie van de lokalisatie (sinds 1994)

De evolutie in de laatste zes jaren (1994 / 2000) van deze activiteit kan bestudeerd worden door vergelijking van de studie³ opgemaakt door de St-Lukaswerkgemeenschap in november 1994 en de studie van maart 2000. Op de kaart 7.5 hebben we de staanplaatsen hernomen die tijdens de verschillende studies werden geïnventariseerd. Men kan er een paar mutaties opmerken maar geen groei van het aantal instellingen. Er zijn geen betekenisvolle verplaatsingen geweest van het ene blok naar het andere tenzij dat het oplopende deel van de Kwatrechtstraat blijkbaar verlaten werd.

Het aantal bars en carrées is niet veranderd sinds 1994. Terwijl de kaart van St-Lukas in november 94 in de Aarschotstraat, op het grondgebied van de gemeente, 53 bars of carrées in werking telde, hebben wij in mei 2001 eveneens 52 carrées en bars in werking geteld op drie verschillende tijdstippen : overdag 10 en 16 uur en 's nachts 22 uur.

Het aantal prostituees per instelling moet ook in het oog gehouden worden. De nieuwe prostitutiepraktijk verhuurt onder per 6 uren aan meisjes (van 3000 tot 6000 BEF), wat een snellere rotatie toelaat en het aantal klanten aanzienlijk verhoogt.

Van maart 2000 tot mei 2001 stelt men in de Aarschotstraat vast dat 3 bars hun activiteit stopzetten, maar er hebben er zich 8 nieuwe gevestigd. Dat vertegenwoordigt een stijging van ongeveer 10%. Het is echter moeilijk om die tendens met zekerheid te bevestigen, aangezien slechts punctueel onderzoeken werden uitgevoerd. Bars waarvan de luiken waren gesloten tijdens de drie enquêtes van dit jaar of de twee van vorig jaar, konden ontsnappen aan de telling.

Het aantal meisjes (of travestieten) dat op straat werkt aan de kant van de Noordwijk is veel moeilijker te schatten. We hebben niet voldoende gegevens kunnen verzamelen over de evolutie van die activiteit.

De enquêtes vonden plaats in de week en geven dus geen informatie over eventuele wekelijkse ritmes.

Wat de dagritmes betreft, zijn de bars doorgaans open tijdens verschillende schijven van zes uren. Er werd zowel een belangrijke activiteit vastgesteld rond 10 uur in de ochtend als in de namiddag en 's avonds, ook al waren het niet altijd dezelfde bars die open waren.

Het gevoerde beleid

Bij het lezen van de krant "Le Soir" merkt men op dat er veel geaarzeld wordt; welk standpunt moet er ingenomen worden tegenover de prostitutie. Sommige maatregelen beoogden de uitroeiing van de prostitutie, meer bepaald in Schaarbeek in de Aarschotstraat, door brutale sluitingen of door continue controles of nog door reglementen die van maand tot maand veranderden (nu eens waren gordijnen verplicht, dan weer verboden van voor tot van achter in de tuin, dan weer moest het gekleed of mocht het niet meer in de vitrines enz.).

Andere maatregelen probeerden de prostitutie te ontmoedigen door steeds zwaardere belastingen op te leggen.. We wijzen erop dat de gemeente Schaarbeek momenteel een belasting van 100.000 BEF heft per dienstster.

Nog andere, maatregelen op initiatief van de Justitie, beoogden de prostitutie af te bakenen in een perimeter (« zone P. »), maar dit werd stellig geweigerd door zowel de burgemeester van St-Joost als die van Brussel Stad, Schaarbeek, en Elsene, omdat dit de buurten waar ze ingeplant zijn nog meer zouden stigmatiseren.

In tegenstelling tot Schaarbeek heeft St-Joost altijd een tolerante politiek gevoerd inzake prostitutie, een beleid dat tot twee jaar geleden leidde tot een relatieve samenhangigheid tussen de prostitutie en de wijk. Toen er op 18 mei '98 rellen uitbarstten in de wijk en jongeren meer dan 40 vitrines insloegen uit woede, hebben de gemeentelijke gezagvoerders de prostituees aangeraden een avondklok van tien dagen na te leven en zich fatsoenlijker te kleden bij het hernemen van hun werk zodat de bewoners van de wijk zich niet bedreigd zouden voelen. Gezien de totale ondoeltreffendheid van de belastingen die de gemeente St-Joost had ingevoerd, heeft ze het innen ervan opgegeven.

³ *Brabantwijk, leven in de schaduw van de grootstad, blz 56*

Quartier de brabant, vivre à l'ombre de la métropole, p 56

VZW Sint-Lucaswerkgemeenschap ASBL, nov 1995

Cohabitatie met de buurtbewoners

Aan de **kant Gaucheret** zijn er minder klachten over de Aarschotstraat of de kleine straten van St-Joost, die psychologisch toebehoren aan een andere wijk, aan de andere kant van de spoorwegtalud, dan over de gevolgen van de straatprostitutie in de Noordwijk. De Gaucheretstraat wordt regelmatig vervuild met vuile condooms, wat een ernstig probleem is voor een wijk waar veel kinderen wonen.

Sinds ongeveer drie jaren is de sfeer tussen de prostitutie en de **Brabantwijk** minder ontspannen, zowel in Schaarbeek als in St-Joost. Heeft het te maken met de vrijmaking van de inwoners, die heden in meerderheid mohammedaans zijn en dus minder geneigd zijn de uitstalling van bijna geheel naakte lichamen te verdragen of heeft het te maken met de toenemende agressiviteit van de meisjes die hun lichamen meer dan vroeger ontbloten?

Sinds begin '98 zijn er alleszins heel wat petitie rondgegaan om strenge maatregelen te eisen tegen een te opvallende prostitutie, hetgeen de evenementen van 18 mei '98 tot gevolg heeft gehad. Heden ten dage, zelfs al zijn de spanningen wat geminderd, is de prostitutie nog steeds een belangrijke problematiek in de wijk.

- De inwoners van de aangrenzende straten zijn van mening dat de intense activiteit van deze straten een parasietverkeer met zich meebrengt, dat hun wijk verstopt. Ze hebben al veel petitie gevoerd zonder enig resultaat.
- De moeders vrezen dat hun kinderen een slecht voorbeeld krijgen. Ze zouden graag willen dat de vitrines op de weg naar school afgeschaft zouden worden. Ze vrezen ook dat de mannen die op zoek naar prostituees rondwandelen in de wijk hun kinderen in gevaar brengen.
- De jongeren willen de piepshows afschaffen en verdragen slecht de exhibitie van de meisjes in de vitrines, omdat ze oordelen dat dit in tegenspraak is met de Islamitische leer.
- De kinderen zijn bang voor slechte ontmoetingen.
- Volgens de inwoners beklagen de Marokkanen zich meer over de aanwezigheid van de prostitutie dan de Turken, die er niet tegenop zien om hun gelijkvloers te verhuren aan de prostituees om zo hun huis terug te betalen.
- Aan de prostitutiezijde zijn het de verbale agressie en de kleine delinquentie die zowel de prostituees als hun klanten een gevoel van onveiligheid geven, hetgeen de vraag doet toenemen naar de regularisering van de spanningen met de jongeren, door bijvoorbeeld de aanwezigheid van wijkagenten tijdens de avonden en door ontmoetingen en discussies om het respect voor hun beroep te bevorderen.
- Het merendeel van de prostituees is het ermee eens dat het residentieel en familiaal karakter van de wijk gerespecteerd moet worden en dat een meer decente kleding noodzakelijk is (geen naakte borsten of provocerende houdingen).

Espace P.

Deze vzw begeleidt de prostituees op een niet-directieve manier (op basis van hun eigen keuze) en is voorstander van de officiële regularisering van de prostitutie om:

- de prostituees toe te laten een duidelijk statuut te hebben en beschermd te zijn in hun werk (werkomstandigheden, recht op juridische steun in geval van uitbuiting, mogelijkheid tot collectieve onderhandelingen, bescherming tegen werkongevallen en professionele ziekten, toegang hebben tot specifieke informatie,...).
- de mogelijkheid te hebben om zich bij de RSVZ in te schrijven en dus recht te hebben op sociale zekerheid als zelfstandige (mutualiteit, kinderbijslag, pensioen,...).

Het doel van "Espace P" is de prostituee die haar beroep vrijwillig gekozen heeft, te helpen om het vooroordeel dat op haar weegt te overwinnen en haar te helpen om in goede gezondheid te blijven. Voor diegenen die dit beroep willen of moeten verlaten, geeft "Espace P" een begeleiding en verleent hulp voor haar sociaal-professionele integratie als de prostituee het wenst.

1.2 DIAGNOSE

1.2.1 Verschillende delen

De perimeter omvat twee wijken met totaal verschillende kenmerken.

Aan de ene kant hebben we de relatief homogene Brabantwijk, die wordt gekenmerkt door een dicht stadsweefsel en de sterke aanwezigheid van twee economisch belangrijke en erg verschillende polen. Eén van de grote rijkdommen van deze wijk heeft te maken met de verscheidenheid van de activiteiten die er zich situeren.

Aan de andere kant, in de Gaucheretwijk, hebben we een veel rustigere wijk, die nog de littekens vertoont van het verval van de Noordwijk. We bevinden ons hier in een overgangszone in de stad waar de traditionele bebouwing zij aan zij staat met de kantoorwijken. Het basisdossier van het BBP nr. 19 (« Gaucheret ») dekt hiervan het essentiële gedeelte; dat basisdossier maakte het voorwerp uit van een impactstudie waarvan de conclusies nog niet werden goedgekeurd door de gemeente.

Sommige problemen zijn gelijkaardig voor beide kanten en overigens ook gemeenschappelijk met een groot aantal achtergestelde Brusselse wijken. Andere zijn dan weer erg specifiek voor de lokale context.

1.2.1.1 De Aarschotstraat en naaste omgeving (huizenblokken 73, 74, 75, 52, 51, 50, 49)

De prostitutie in de Aarschotstraat is anders dan die die te vinden is in de straatjes op de grens van St-Joost. Ze wordt sterker gekenmerkt door de maffia en dus ook door de criminaliteit die daaraan inherent is. De prostituees zijn er doorgaans jong en minder lang in de wijk aanwezig, wat integratieproblemen met zich meebrengt.

We onderstrepen ook de bijzondere situatie van de Aarschotstraat: door haar ligging langs de spoorwegtalud ontbreekt er een zekere sociale controle, wat geen stimulans is om er te gaan wonen, hoewel alles er voor de rest hetzelfde is als elders. Aan de andere kant van de huizenblokken is de Brabantstraat door haar uitgesproken commercieel karakter evenmin erg aantrekkelijk voor de huisvesting van families. Dit karakter komt ook tot uiting in de straten die ze verbinden.

Wat niet betekent dat die straten onbewoond zijn: de arme bevolking is per definitie een standvastige bevolking. Meer nog wanneer ze clandestien is. Die aanwezigheid van illegalen kon worden vastgesteld in sommige woningen die ogenschijnlijk leeg stonden, maar ook in de gebouwen op de binnenterreinen van de huizenblokken, in de zeldzame gevallen dat we daar binnen geraakten.

De binnenterreinen van de huizenblokken zijn druk bebouwd en bevatten dus zeer weinig groen. Daarom lijkt het nu essentieel om de toegang tot de groene buurtruimten in aanleg te bevorderen of te herstellen (het park Koninginnelaan – Groenstraat en het Gaucheretpark).

Wat de renovatie van de openbare ruimten betreft, is een grote inspanning vereist, aangezien nagenoeg alle straten en voetpaden in slechte staat verkeren. Wat de aanleg van nieuwe openbare ruimten betreft, is de enige mogelijke operatie ten oosten van de spoorweg de inrichting van de Kwatrechtstraat en de uitrusting ervan met stadsmeubilair. Er moet echter ook nog rekening worden gehouden met de parkeerproblematiek.

Inzake het openbaar vervoer lijkt de Aarschotwijk te lijden onder het gevaar dat er, in het kader van de verbetering van de Noord-Zuidverbinding, die momenteel via premetro verloopt, een tunnel zou worden gebouwd vanaf het CCN, die onder de sporen naar de Gallaitstraat zou lopen en vandaar naar Evere zou worden doorgetrokken.⁴ Het BUV meldt echter, ingevolge een studie van de tijdelijke vereniging SYSTRA – AGORA, dat een dergelijke oplossing vermeden zou kunnen worden op voorwaarde dat het transitverkeer tussen het Verboekhovenplein en het Liedtsplein wordt teruggedrongen. Aanvullend zou een haalbaarheidsstudie moeten worden uitgevoerd aangaande de realisatie van een kortere doorgang tussen het CCN en de Rogierlaan voor lijn 90. Op dat stuk neemt de reissnelheid af van dag tot dag. Een verbindingstunnel van +/- 750 m, van de hoek Haachtsesteenweg / Rogierlaan tot aan het CCN, is een werkhypothese die zo snel mogelijk bestudeerd moet worden. Naast het feit dat die de huizenblokken niet (te veel) diagonaal zou doorsnijden, zou een dergelijke tunnel het ook makkelijker maken om de continuïteit van de

⁴ Ook al is dat project niet meer opgenomen in het definitief GBP (kaart 6).

Rogierstraat te herstellen.⁵

Deze tijdelijke conclusies zouden ons in staat moeten stellen om in te grijpen op de hoek Aarschotstraat / Hoogvorststraat, terwijl dat goed het voorwerp uitmaakte van exclusieve rechten in zover de aanvankelijk voorziene tunnel langs daar passeerde. Maar vandaag zegt het BUV meer algemeen in staat te zijn de eventuele ondergrondse werken uit te voeren zonder enige hinder voor de bestaande of toekomstige bebouwing boven de grond.

We willen hier nog terugkomen op een element betreffende de wijk Brabant-Aarschot, zowel op St-Joost als op Schaarbeek. De **Koning Boudewijnstichting** wilde een denkoefening beginnen over de mogelijkheden en voorwaarden voor de opwaardering en ontwikkeling van bestaande of te creëren grootstedelijke functies, in de achtergestelde wijken langs het Koninklijk Tracé en gelegen op het grondgebied van de twee gemeenten. Dat project, dat al vier jaar aan de gang is, heeft het al mogelijk gemaakt verscheidene actoren op het terrein te mobiliseren (handelaars, grote scholen, de twee Gemeenten enz.). Die mobilisering kwam concreet tot uiting via de formele totstandbrenging, eind oktober 1999, van een **overlegplatform**. Toch zijn niet alle actoren van de wijk vertegenwoordigd in dat overlegplatform, en meer bepaald Espace P ontbreekt. Deze aanpak en de toekomstvisie aangaande de handelspool Brabant, die in 2000 werd uitgewerkt in het kader van het vierjarenprogramma « Brabant », worden verondersteld te zijn gekend; we zullen deze elementen hier dus niet systematisch herhalen in het vervolg van deze studie.

1.2.1.2 De spoorweg

De spoorweg vormde altijd al een onderbreking in dit gedeelte van de stad. De aanleg van de Noord-Zuidverbinding, gepaard gaand met de verhoging van de sporen vóór het Noordstation, betekende het einde van de hoofdverbinding tussen het oosten en westen, zijnde de Rogierstraat die doorliep tot aan de kanaalzone zonder die evenwel te bereiken.

De doorgang die ter compensatie werd aangelegd, ter hoogte van de Kwatrechtstraat, mondt uit in het hart van het administratiegebied van de Noordwijk en niet in de woonwijken.⁶

De impactstudie van het BBP Gaucheret beveelt de wederopbouw aan van de historische verbinding - de Rogierstraat - bijvoorbeeld ter gelegenheid van de oversteek van de spoorwegen door een semi-metrotunnel.⁷ We zijn het helemaal eens met dat voorstel. Het moet de kans bieden om hier een leefplaats uit te bouwen, gekoppeld aan een station en eventueel enkele -commerciële en andere - voorzieningen. Men moet vooral vermijden dat er nog eens een nieuwe tunnel bijkomt, die net als de andere niet voorzien is van elementen die de veiligheid vergroten.

De nieuwe verbinding is een absolute voorwaarde om het nieuwe Gaucheretpark toegankelijk te maken vanaf het zuiden van de Brabantwijk.

Zo'n interventie past niet in het kader van een wijkcontract, gezien de enorme investeringen die ze vereist.⁸

De reiniging van de steunmuur van de NMBS en van de talud zal bijdragen tot de verfraaiing van de Aarschotstraat en de Vooruitgangstraat. De doorgangswegen ter hoogte van de Weidestraat, de Kwatrechtstraat, de Koninginnelaan en de Paleizenstraat werden nieuw aangelegd, maar de verlichting laat nog te wensen over.

Aan de hand van een project voor scenografische verlichting (voor de opwaardering van het industrieel aspect van de spoorwegen) zou deze grens kunnen worden omgevormd tot een structurerend en positief herkenningspunt.

⁵ Vóór de tunneluitgang bevindt zich een tunnelvertakking die doodloopt op de gevel van het gebouw van de NMBS, parallel met de sporen, tegenover het Amelinckx-gebouw. De te gebruiken kromtestraal zou de juiste plaats moeten bepalen voor het oostelijk gedeelte van die tunnel, die voornamelijk gesitueerd zou onder de Rogierstraat. (met uitzondering van een eventuele doorgang onder de zuidelijke zijde van het huizenblok 52, volgens de weerhouden kromtestraal).

⁶ De Brabantstraat werd daardoor geïsoleerd van de Vijfhoek als levensas, hoewel de continuïteit van de weg werd gegarandeerd, zonder evenwel de leesbaarheid van het oude tracé te handhaven.

⁷ Zie kaart 6 van ontwerp 2 van het GBP.

⁸ Het zou verstandig zijn indien de gemeente met dit project rekening zou laten houden in het toekomstig GewOP, door voor te stellen dat de gerestaureerde en tot aan het kanaal doorgetrokken Rogierstraat een « structurerende ruimte » zou worden.

1.2.1.3 De Vooruitgangstraat en de Gaucheretwijk

De Vooruitgangstraat loopt langs de spoorweg en vormt een « interwijkweg » in de zin van het GewOP. Indien een semi-metrotunnel zou worden aangelegd onder de spoorweg, zou de trambaan uiteraard in gebruik moeten blijven om toegang te verschaffen tot de De Troozsquare. De doorboring van de talud voor het herstel van de Rogierstraat impliceert evenwel dat de huidige uitgang van de tramtunnel een vijftigtal meter meer naar het noorden zou moeten worden verschoven.

De Gaucheretwijk bestaat uit het geheel van oude huizenblokken ten westen van de spoorweg; we rekenen het park in aanleg erbij. Deze wijk wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een verarmde bevolking.

De Noordwijk is voornamelijk een administratieve wijk en profiteert van de onmiddellijke nabijheid van het Noordstation en het CCN. Het gaat hier om integrale heropbouwprojecten, voornamelijk van grote kantoorgebouwen.

Het ter studie liggende BBP nr. 19 beoogt deels de harmonische overgang tussen deze grootstedelijke dimensie van de Noordwijk en de consolidatie van de Gaucheretwijk. De impactstudie bevat elementen die die ambitie aanzienlijk kunnen verbeteren : de voltooiing van het perspectief van de Albert II-laan met een opening op het uitgebreide Gaucheretpark, herstel van de bouwfronten van de Rogierstraat (as Meiser – Rogier) enz...

Het functioneel gemengd karakter van de Gaucheretwijk is vandaag in gevaar : de meeste economische activiteiten zijn aan het uitsterven, maar er komen wel nieuwe activiteiten, zoals een drukkerij in de Jollystraat die zich vestigde in een bestaand gebouw... daar waar het BBP huisvesting voorziet.

De insluiting van de wijk ten opzichte van de rest van de stad blijft totaal. Het BBP en de impactstudie stellen antwoorden voor in oostelijke en zuidelijke richting, maar het probleem blijft bestaan in westelijke en noordelijke richting.

Het herstel van de eengemaakte Rogierstraat zou impliceren dat er woningen langs komen om haar rol als structurerende ruimte in het stadsweefsel te versterken. Het doortrekken van de straat, die vandaag eindigt aan de Antwerpsesteenweg, tot aan het Redersplein zou mogelijk zijn wanneer de Stad Brussel een zware herstructureringsoperatie moet doorvoeren aan de torens van de Foyer Laekenois. De coördinatie van de doelstellingen die in de impactstudie en in het basisdossier van het BBP 19 naar voor worden geschoven, is een eerste fase. De eventuele realisatie ervan valt buiten het kader van het huidige wijkcontract.

Het tracé van de oude spoorweglijn naar de Groendreef (Thomaslaan, Gaucheretplein en Helihavenlaan) maakt sinds 1998 deel uit van het gewestelijk groen netwerk dat zich uitstrekt naar het Josaphatpark via het Liedtsplein, de Vandermeerschstraat en het Lehonplein. We onderstrepen het belang van de recente heraanleg van de Thomaslaan, die een uitstekende toegang biedt tot het Gaucheretpark voor de Paviljoenwijk, bijvoorbeeld, via de doorgang onder de sporen die ook dienst doet als tramhalte.

Inzake huisvesting is er een grote vraag naar burens vanwege de inwoners van de kant Gaucheret. Het gebrek aan contact tussen die bewoners wordt eveneens onderstreept. Het RISO (Antwerpsesteenweg) wijst erop dat het Comité van de Noordwijk aanvankelijk bestond uit drie wijkcomités : Harmonie, Antwerpsesteenweg en Gaucheret. Dat laatste comité is niet meer operationeel.

De Gaucheretwijk kan niet geanalyseerd worden zonder rekening te houden met de ruimere context waarvan ze deel uitmaakt. Men mag deze wijk niet strikt beschouwen vanuit een gemeentelijk opzicht en moet ze ook zien als een onderdeel van een ruimer grondgebied, namelijk de Noordwijk.

Dat aspect werd reeds geanalyseerd in de drie basisdossiers van de GemOP's van de gemeenten Brussel-Stad, Sint-Joost en Schaarbeek.⁹ Een globale visie van de wijk werd uitgewerkt door COOPARCH en maakte het voorwerp uit van een informeel richtschema dat integraal werd bijgevoegd als bijlage bij het basisdossier van het GemOP van de Stad. Dat richtschema behandelde

⁹ Volgend op het project Manhattan en de gedeeltelijke invraagstelling daarvan. Voor een geschiedenis van de Noordwijk, in het bijzonder van haar huisvestingsluik, verwijzen we naar « Quartier Nord– le relogement des expulsés », Myriam VANDEN EEDE en Albert MERTENS, EPO, 1994, ISBN 2-87262-088-5. Voor de globalere geschiedenis van het project Manhattan, zie « Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier », Thierry DEMEY, volume 2, pag. 100 tot 169.

prioritair de toekomst van de huidige braakliggende terreinen van de Noordwijk, die voornamelijk gelegen zijn op het grondgebied van de Stad; maar de algemene aanlegprincipes die er worden uiteengezet, overschrijden zowel de gemeentegrenzen als de grenzen tussen het oude en het te restaureren stadsweefsel.

Een fundamenteel gegeven is de structurerende rol van de Antwerpsesteenweg, de enige bewoonde as die de volledige Noordwijk - oud en nieuw gedeelte – kan verbinden met het stadscentrum; de verlengde E. Jacquemainlaan heeft een grootstedelijke dimensie die symbolisch is voor de administratieve functies die er zich bevinden. Aan de andere kant van deze laan, ten opzichte van de Antwerpsesteenweg, speelt de Vooruitgangstraat in mindere mate een rol als « leefas » ; die functie wordt hersteld tussen de Vijfhoek en het CCN, maar is niet zo sterk aanwezig ten noorden van het CCN ; het Gaucheretpark en vooral het plein vervullen een centraliserende rol voor dit Schaarbeekse gedeelte van de Noordwijk.

Een ander fundamenteel gegeven is de wil om in het centrum van de nieuwe Noordwijk een park van 8 ha te ontwikkelen – dat intussen is opgenomen in de verschillende verordenende gewestelijke plannen – waar de verschillende scholen toegang toe zouden verschaffen, alsook andere voorzieningen (antenne van de bibliotheek van de Stad enz.).

De meest directe bekommernissen waren of zullen evenwel van een andere aard zijn : zo dient in elke gemeente de verbinding te worden verzorgd tussen de oude wijken en de recentere bebouwing.¹⁰

Zo behelst, voor de Stad Brussel, één van de « grote keuzes » van het toekomstig wijkcontract voor de Noordwijk, goedgekeurd door het BHG op 27 mei 1999, de realisatie van een culturele voorziening op de hoek Helihavenlaan - Antwerpsesteenweg, op de grens tussen de oude bebouwing en de buildings van de Foyer Laekenois. Aangaande de behoefte aan infrastructuur van die wijk, waartoe het gedeelte Gaucheret van de perimeter behoort, werd een interessante enquête uitgevoerd in het kader van de uitwerking van het programma van de polyvalente zaal die ingericht zou worden in het depot van de MIVB. Die is in het bezit van de gemeente en zou moeten dienen als leidraad voor het denkwerk aangaande het programma van alle voorzieningen in de wijk.¹¹

In Schaarbeek zou een gelijkaardige voorziening kunnen worden ingericht in het huizenblok 64, op de grens tussen de oude Gaucheretwijk en de Amelinckx-toren.

Het probleem is echter dat er dan twee gelijkaardige voorzieningen zo dicht bij mekaar zouden zijn, terwijl we objectief gezien nog in (bijna) dezelfde wijk zitten.

Een oplossing is te vinden in de vaststelling dat zo'n voorziening in Schaarbeek ook makkelijk toegankelijk zou zijn vanaf de Brabantwijk, in het bijzonder dankzij het herstel van de continuïteit van de Rogierstraat, die niet voorzien is in het richtschema van 1997 maar die vandaag zo evident lijkt.

Het plan van de gemeente om de toekomst van dat huizenblok 64 te definiëren buiten de procedure van het huidige wijkcontract om¹² moet het mogelijk maken de nodige tijd te nemen om het programma goed uit te kienen; misschien niet zozeer in functie van de door Brussel-Stad geplande voorziening dan wel in functie van de toekomstige rol van het « huis van de burger » dat zal worden opgetrokken op de zuidelijke kant van het Gaucheretplein.

In het kader van de verbetering van de werking van het CCN zal de terminus van de trams worden verschoven naar de Vooruitgangstraat, wat betekent dat een derde spoor zal worden gelegd tussen de huidige tunneluitgang en de Thomaslaan. Helaas werden die werken gepland (en werd de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd) zonder rekening te houden met de wenselijke verplaatsing van die tunneluitgang om het herstel van de continuïteit van de Rogierstraat mogelijk te maken. Technisch gesproken hadden de geplande werken 40 m naar het noorden verschoven

¹⁰ De grens tussen die weefsels heeft altijd gevarieerd naargelang de projecten en de tijd. Met uitzondering van Victor Bourgeois in 1928 overschreden de meeste projecten inzake afbraak/wederopbouw niet de as Helihaven/Thomas. Alle huizenblokken van de Gaucheretwijk in het huidige wijkcontract moesten dus worden gesloopt en vervangen door torengebouwen.

¹¹ Operatie 21a, betreffende een oud depot van de MIVB. Het basisdossier van dit wijkcontract voorziet in een budget van 88.500.000 BEF voor de aankoop / renovatie van het goed, dat een polyvalente zaal van 1.688 m² zou omvatten en een jeugdvoorziening van 375 m². (gegevens 1999). Vandaag is de aankoop van het goed door de Stad al een feit.

¹² Volgens een onafhankelijke procedure, waarbij eventueel de GOMB zou worden betrokken en eventueel de stedenbouwkundige lasten zouden worden benut die zullen worden gegenereerd door de te bouwen kantoren, voorzien door het BBP ter studie; die stedenbouwkundige lasten worden geraamd op meer dan 600.000.000 BEF.

kunnen worden, maar ze werden gestart op 2 mei 2001...

1.2.2 De troeven van de wijk

De lokalisatie van de wijk.

- Een eerste troef van de sector heeft te maken met de ligging van de wijk in de onmiddellijke **nabijheid van de Vijfhoek** en van de infrastructuur van gewestelijk belang, evenals met haar **uitstekende toegankelijkheid** met het openbaar vervoer (**bus, metro, tram**). Die eigenschappen zijn belangrijk voor de inwoners van de wijk. Dezen zien daarin namelijk een compensatie voor hun geringere mobiliteit, die dan weer te maken heeft met het gebrek aan financiële middelen of een eigen voertuig. De toegang met de wagen is eveneens makkelijk, of men nu van het centrum of van buiten de stad komt langs de Ring.
- De ligging van de wijk genereert weliswaar enige hinder, maar is ook een troef als ze de kans krijgt om voordeel te halen uit de talrijke verkeersstromen die de wijk doorkruisen.

De troeven op bevolkingsniveau

- **De verhouding jongeren is zeer hoog:** ruim een derde van de inwoners is jonger dan 20 jaar, waarvan een groot aandeel kinderen jonger dan vijf jaar; kenmerken die een troef vormen voor de demografische vitaliteit in de wijk.
- De sector heeft een hoofdzakelijk residentieel karakter, met een overwicht van alleenwonenden en gezinnen van 3-4 personen. De verhouding van families van vijf of meer personen is twee maal hoger dan het gewestelijk gemiddelde, zelfs al zal het fenomeen omkeren gezien het sterk toenemende percentage “éénpersoonsgezinnen”.
- De **Brabantwijk** is één van de dichtst bevolkte van de stad met meer dan 2,5 maal zoveel inwoners als het gewestelijk gemiddelde per oppervlakte-eenheid; ondanks een duidelijke vermindering (4%) tussen 1981 en 1997. Deze vaststelling is minder waar **voor de Gaucheretwijk**. De sector Noordstation vertoont een lagere dichtheid dan het gewestelijk gemiddelde, wat wijst op een heus huisvestingsprobleem. Daartegenover staat dat de sector Koninginnelaan 3,5 keer dichter bevolkt is dan het gewestelijk gemiddelde.
- Ook de animatie in de **Brabantwijk** is verbazend. De bevolkingsdichtheid, de zuiderse levenswijze en de talrijke buurtwinkels en horecazaken dragen bij tot een **intense straatactiviteit**, zowel overdag als 's nachts. Er zijn veel gebruikers van de openbare ruimte, van jong tot oud. De **Gaucheretwijk** is **aanzienlijk rustiger** en men voelt daar helemaal niet de activiteit die kenmerkend is voor de kant van de Brabantwijk. De aanwezigheid van het park zal zeker nog bijdragen tot de aantrekkingskracht van deze rustige wijk. Momenteel bieden de openbare pleinen weinig animatie, afgezien van het voorlopige speelplein in huizenblok 64. De trams en voertuigen die tegen hoge snelheid door de Vooruitgangstraat rijden, zijn de belangrijkste verplaatsingsmiddelen aan die kant van de perimeter.
- Het percentage door de eigenaars bewoonde woningen is sterk toegenomen tussen 1981 en 1991, en benadert het Brussels gemiddelde. Deze vaststelling is belangrijk, omdat ze bevestigt dat de inwoners wel degelijk **goed investeren in de wijk**. Die beweging komt veel sterker tot uiting aan de kant van de Brabantstraat en minder aan de kant van de Vooruitgangstraat.

De handelsdynamiek

- De wijk wordt grotendeels gekenmerkt door de handelsactiviteiten in de **Brabantstraat**. Deze brengt een groot aantal nationale en internationale klanten met zich mee. De aanwezigheid van vele handelszaken van mediterrane producten geeft een **uniek karakter aan de wijk**. De winkels stallen hun waren ook in de straat uit. Op zaterdag is de straat één van de levendigste van Brussel.
- Het aantal winkeliers-eigenaars in de Brabantstraat wordt op ongeveer 50% geschat. Men merkt op dat velen boven hun handelszaak wonen. De meeste verdiepingen zijn bewoond, terwijl de overige als opslagplaats worden gebruikt. De druk van de behoefte aan opslagruimte vormt een bedreiging voor de huisvesting in de aangrenzende huizenblokken. De verhouding inwoners voor een handelsstraat als deze is uitzonderlijk. Men moet dus bijzondere aandacht besteden om de situatie zo te houden.

- de handelszaken en de Horeca van de **Brabantstraat** vormen **een interessante piste inzake professionele inschakeling**, in de vorm van stagecontracten of leercontracten voor de jonge werkzoekenden. De nabijheid van de kantoren van de Noordwijk en van de kleine ring vormt eveneens een troef.
- De dynamiek van de **handelaarsvereniging van de Brabantstraat** (ACRB) maakt deze tot een onontbeerlijke partner voor de verderzetting van het denkwerk dat werd gestart in het kader van het wijkcontract « Brabant » in 2000.
- De handelsdynamiek van de **Aarschotstraat** heeft zich bijna volledig geconcentreerd op de seksindustrie, die geleidelijk aan de andere economische activiteiten verjaagd heeft. Het belang van die activiteit werd nog versterkt door de "terugstroom" van gelijkaardige inrichtingen die in de Noordwijk waren gevestigd vóór de laatste afbraakwerken. Dit aspect worden behandeld onder 1.2.2.

De troeven op sociaal niveau

- Een belangrijke partner voor het welslagen van het Wijkcontract, en dan meer in het bijzonder van het sociale luik, is **het verenigingsleven, dat zeer dynamisch** is in deze sector.
- Zoals men reeds vermeldde, zijn de verschillende gemeenschappen en activiteiten die de wijk bezielen zeer verrijkende **multiculturele plaatsen van uitwisseling**. Dit potentieel mag niet onderschat worden en is een troef voor allen, als het maar in acht wordt genomen.

Het Erfgoed

- Het Koninklijk Tracé, aan de rand van de perimeter, vormt een aanzienlijke architecturale en stedenbouwkundige rijkdom. Naast dit geheel zijn er een tiental andere gebouwen die opgenomen werden in de inventaris van het industrieel erfgoed en meer dan dertig in de inventaris van het erfgoed. Deze gebouwen kunnen het imago van de wijk opwaarderen.

1.2.3 De zwakke punten en problemen

De ligging

- Het lijkt ons essentieel om er hier nog eens op te wijzen dat de spoorwegtalud een breuklijn vormt in de stad en in het bijzonder in de studieperimeter. Een grotere doorlaatbaarheid tussen de twee zijden van de talud zou de infrastructuur toegankelijk maken voor de bevolking van beide kanten. Die infrastructuur kan immers niet altijd ontdubbeld worden in zeer nabijgelegen wijken.

Het socio-economisch niveau en de kwetsbaarheid van de bevolking

- Op bevolkingsvlak wordt de wijk voornamelijk gedomineerd door sociaal-economisch zwakke gezinnen met middelmatige inkomsten en een koopkracht die ver beneden het gewestelijk gemiddelde ligt. De aantrekkingskracht van de wijk op de achtergestelde bevolkingsgroepen houdt rechtstreeks verband met de zwakke dynamiek van de vastgoedmarkt en de huurmarkt. Zowel qua gemiddelde verkoopprijzen voor onroerende goederen als qua gemiddelde huurprijzen hoort de gemeente tot de goedkoopste van het Gewest. Uitzondering op die regel vormen de inwoners van de Residentie Noord (Amelinckx-toren).
- De vreemdelingenbevolking is in het algemeen mobieler dan de Belgische bevolking; De totale mobiliteit van de bevolking van de wijk is dus uiteindelijk sterker in onze sector dan in de rest van de agglomeratie. Het in stand houden van de bewoners in een wijk is echter een essentiële factor voor een goede samenleving in een wijk. Dit houdt in dat er een dynamische actie gevoerd moet worden en dat er een coherente prijs-kwaliteitverhouding van de woningen moet bestaan en ook en vooral dat de huur toegankelijk moet blijven voor mensen met lage inkomsten. Dat behoud is in strijd met de historische functie inzake de opvang van inwijkelingen en illegalen wier integratie niet altijd van een leien dakje loopt. Die bevinden zich grotendeels aan de kant van de Vooruitgangstraat, wat te maken heeft met de lagere vastgoeddruk in die wijk.
- Het economisch weefsel is zeer kwetsbaar gezien het hoge gehalte aan werklozen. Het hoge percentage jongeren in de wijk doet het aantal inactieven flink stijgen.

De inzet van de scholing

- Men dient bijzonder veel aandacht te schenken aan de scholing van de immigrantenkinderen in de wijk. De verbale uitingsmoeilijkheden die de kinderen van jongsaf aan ondervinden, eerst in de eigen moedertaal en daarna in één van de voertalen van het Gewest, laat de jongere weinig kans om zich te uiten. Dat kan bij sommigen leiden tot een onbeheerste behoefte aan expressie en verbaal of fysiek geweld dat zijn roots vindt in die oorspronkelijke frustraties. Er bestaat een reëel gevaar dat het isolement van de wijk op termijn nog versterkt wordt ten opzichte van de rest van de woonomgeving, wat onmiddellijke gevolgen zal hebben voor de handelsdynamiek, de dynamiek van de woonfunctie, de voorzieningen en in het bijzonder het onderwijssysteem. De effecten van dit "afhakingsproces" op langere termijn kunnen rampzalig zijn. Bijgevolg moet bijzondere aandacht uitgaan naar alles wat te maken heeft met onderwijs, zowel de lokalen als de pedagogische ondersteuning buiten de school. Er zijn weliswaar een groot aantal verenigingen die zich over de jeugd ontfemen, maar de vraag blijft niettemin nog groot. De grootste behoeften situeren zich op het vlak van de opvang van kinderen tussen 3 en 6 jaar en de behoeften aan takenscholen.

De handelszaken

- De handelszaken van de **Brabantstraat** brengen heel wat animatie met zich mee en dragen bij tot de economische overleving van de wijk, maar men mag niet vergeten dat ze ook een bron van hinder zijn voor de buurtbewoners : lawaai, verkeer...
- **Aan de kant van de Vooruitgangstraat** bevinden er zich **zeer weinig buurtwinkels** . Er zijn wel nabijgelegen handelspolen (Brabantstraat, Koninginnelaan, Antwerpsesteenweg), maar de aanwezigheid van kleine handelszaken kan voor animatie zorgen op zeer lokaal niveau. Deze vaststelling geldt vooral voor de omgeving van huizenblok 63.

De staat en de kwaliteit van het woonpark.

- De **zeer hoge dichtheid** is een eigenschap van de wijk. Dit is een zwakheid, de leefoppervlakte per persoon ligt nl. flink onder het gewestelijk gemiddelde.
- De **Gaucheretwijk** wordt gekenmerkt door een sterke discontinuïteit in de huisvesting. Het is een wijk die onder de geschiedenis heeft geleden en hoognodig aan herbevolking toe is. Alleen door meer inwoners naar de wijk te trekken, kan men ze opnieuw een zekere gezelligheid geven en dus een aangenaam leefkader scheppen. Momenteel is de aanwezigheid van de stadskanker 'LAURENTIDE' in huizenblok 63 een enorme bron van ontmoediging voor de renovatie van woningen in de aangrenzende huizenblokken. De nakende realisatie van een kantoor- en wooncomplex zou de situatie in de wijk moeten verbeteren.
- Inzake huisvesting vormen de **hoge ouderdom en het gebrek aan minimumcomfort**- elementen die blijken uit de gegevens van het NIS van 1991 - negatieve factoren. Maar achter die cijfers van het NIS zou een heel andere realiteit kunnen schuilgaan, aangezien heel wat binnenhuisrenovaties worden uitgevoerd zonder aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. De bezoeken te velde en de enquête bij de sociale bemiddelaars getuigen van een vaak sombere realiteit: het valt immers te vrezen dat renovaties die worden uitgevoerd zonder vergunning of controle, niet beantwoorden aan de geldende gezondheids- en veiligheidsnormen of gemotiveerd worden door het verlangen om het gebouw te rendabiliseren ten koste van de kwaliteit van de woningen. In het licht van het hoge percentage huurders (bijna 2/3) en de zwakke inkomens, is het van essentieel belang dat een beleid wordt gevoerd voor de controle van het comfort en de staat van de woningen. De uitbuiting van arme gezinnen door gewetenloze organismen of eigenaars is een fenomeen dat in alle steden wordt waargenomen, en dit soort huurders vormt in dat verband een zeer zwakke en kwetsbare cliënteel.
- De **binnenterreinen van huizenblokken met zeer weinig groen** vormen spijtig genoeg de norm aan beide kanten van de perimeter Brabantstraat (dit is het resultaat van de nood aan opslagruimte van de handel) alsook aan de kant van de Aarschotstraat (door het gebrekkige onderhoud van de achterkoeren door de eigenaars van de bars).
- Naast de grote dichtheid in de wijk merkt men op dat een groot deel van de verdiepingen in de **Aarschotstraat** leegstaat. Dit is te wijten aan de prostitutie. Bij het continue drukke verkeer en de obscure handel van allerlei slag komt nog het feit dat het niet gemakkelijk is om in een dergelijke straat te wonen.

- **De explosie van het fenomeen van de illegalen** is een groot probleem, dat evenwel de middelen en het kader van het wijkcontract te buiten gaat. Het aantal nieuwe inwijkelingen is zeer groot, wat nog meer communicatieproblemen met zich meebrengt.

De zwakke voorzieningen

- Het tekort aan bepaalde buurtvoorzieningen is een reëel probleem in de wijk : **sportzalen, ontmoetings- en recreatieruimten of nog feestzalen**. Op een warme dag worden de voetpaden ingenomen door kinderen die voor de deur spelen in soms nauwelijks aanvaardbare omstandigheden wat veiligheid betreft. Daar komt nog bij dat, ook al zijn er soms oplossingen in de buurt, het gebrek aan mobiliteit van de inwoners hen belet om de wijk te verlaten "en dus te profiteren van die voorzieningen (de Kruidtuin, het Sint-Franciscuszwembad in St-Joost, binnenkort de polyvalente zaal op de hoek van de Antwerpsesteenweg en de Helihavenlaan). Het wijkcontract zou de inwoners in staat moeten stellen beter gebruik te maken van en geïnformeerd te worden over de mogelijkheden die in de omgeving bestaan.
- Er is een schrijnend tekort aan **voorzieningen voor kinderen en jongeren**: opvang voor kinderen van 3 tot 6 jaar, takenscholen die helpen om de taalproblemen te overwinnen (Nederlands, Frans en Engels)...

De slechte functionering van de openbare ruimte

- Wat de openbare ruimte betreft, beantwoordt het aanbod van de wijk niet echt aan de behoeften van de talrijke inwoners. In de Brabantwijk wordt het **gebrek aan openbare ruimten in de zin van sociale ontmoetingsplaatsen** nog beklemtoond door smalle straten met nauw bemeten voetpaden. Bovendien zijn bepaalde inrichtingen vaak het resultaat van een slechte organisatie van het verkeer, terwijl ze net opgevat zouden kunnen worden met het oog op een betere wijkdynamiek. Er is al een antwoord voorzien voor dit probleem in het wijkcontract « Brabant » : verbreding van voetpaden op de straathoeken, het terugdringen van de rijweg op de Brabantstraat, aanleg van semi-wandelstraten in de Broederschapstraat of in het hoger gelegen gedeelte van de Dupontstraat. Aan de kant van de **Gaucheretstraat** vormen de aanleg van het gelijknamige park en de renovatie van het plein een ander element van de oplossing.
- Tot slot kampt de wijk met **constante netheidsproblemen** als gevolg van het sluikestorten van huishoudelijk afval en groot vuil. Het zijn vooral lege percelen en verlaten gebouwen die stortplaatsen worden, uiteraard ook langs de talud. Het stuk van de Gaucheretstraat tussen het Solvayplein en het Gaucheretpark lijdt eveneens onder het afval dat wordt achtergelaten door de passagiers van internationale autocars die stoppen aan het Noordstation. Men stelt tevens vast dat de Brabantstraat veel te weinig vuilnisbakken telt, wat een zeer vuil uitzicht in de hand werkt, vooral tijdens de weekends wanneer de klantenstroom zeer groot is. De handelaarsvereniging van de Brabantstraat heeft al verscheidene maatregelen getroffen om de situatie te verbeteren.
- Nog steeds op het vlak van de netheid zijn er twee plaatsen te melden als openbare urinoirs. Het gaat nog maar eens om het stuk van de Gaucheretstraat nabij het station, waar de reizigers hun behoeften doen, en de muur van de talud in de Aarschotstraat, waar de voetpaden beken urine te verduren krijgen. Men dient dan ook de plaatsing van urinoirs te overwegen.

De verkeersproblemen

- De **verkeersproblemen** zijn legio aan beide kanten van de perimeter. Ze zijn voornamelijk te wijten aan het enorme transitverkeer. Aan de kant van de Brabantstraat wordt dat transitverkeer vertraagd door de activiteiten van de handelsfuncties in de Brabantstraat en de Aarschotstraat. In de andere straten en meer bepaald in de Vooruitgangstraat rijden de automobilisten tegen hoge snelheid langs de rechtlijnige stukken. Die toestand leidt tot heel wat conflicten tussen voetgangers en automobilisten, wat nog problematischer is voor de vele spelende kinderen in de straat. De semi-wandelstraten rond het Gaucheretpark missen hun doel; de automobilisten gaan er blijkbaar van uit dat de hele straatoppervlakte van hen is.
- De sector gaat ook gebukt onder de **parkeerproblemen**, ten gevolge van de dynamische handel van de Brabantstraat en van de Aarschotstraat. Dit probleem is nog aanzienlijker omdat er geen gebouwen zijn voorzien van privé- en collectieve garages.
- De openbare ruimte is ook een belangrijke plaats voor de drugs- en sekshandel...

De samenlevingsproblemen

- De **onveiligheid** is een onderwerp dat vaak aangehaald wordt door de inwoners, de prostituees en de studenten. Jeugdbendes die zich op de kruispunten van welbepaalde straten bevinden creëren dit onveilig gevoel. De jongeren komen soms uit de buurt, soms ook niet. Ze zouden een agressieve houding hebben ten opzichte van de prostituees en vooral hun klanten maar ook ten opzichte van de pendelende studenten van de hogescholen. Heel wat klachten vanwege de prostituees hebben betrekking op geweld ten aanzien van hun klanten. De dieven gaan ervan uit dat die mensen geld op zak hebben om hun "bezoek" te betalen. Naar de avond toe zijn de donkere doorgangen tussen de op de voetpaden geparkeerde bestelwagens tegenover de bars en de muur van de talud ideale plekken voor dat soort geweld.
- Maar de opkomst van diverse maffia's die zowel de prostitutie als de illegale handel en de clandestiene woningen beginnen te controleren, is geniepiger, want stilaan verliest de publieke autoriteit alle greep op de wijk.
- De **prostitutie** is een eigenheid van de wijk die niet zonder gevolgen is voor het leefkader. Zelfs al is er een deel van de prostituees die voor eigen rekening werken en min of meer geaccepteerd worden door de bevolking, dan is dat zeker niet het geval voor de nieuwkomers. Men stelt vast dat de samenleving van de families en de prostituees steeds problematischer wordt. De families zijn voornamelijk islamitisch en zijn als gevolg minder bereid om prostituees te verdragen vooral nu ze meer en meer buiten de buurt wonen. Naast de zelfstandige prostituees zijn er ook de prostituees in handen van maffianetwerken die de meisjes controleren. Dit gaat zelfs tot het onder druk zetten van hun families in hun land van herkomst.
- Deze niet-integratie in de wijk vertaalt zich ook in de verwaarlozing van de gebouwen waarvan de verdiepingen verhuurd worden aan **illegalen**. Deze zijn per definitie niet veeleisend en hebben geen enkel middel om zich te verdedigen tegenover de onderhandelaars die vaak alleen geweld als communicatiemiddel gebruiken.

1.3 DE ALGEMENE KERNELEMENTEN

De belangen lopen uiteen naargelang de kant van het spoorwegdomein.

Aan de kant van de Aarschotstraat komt het erop aan het isolement te vermijden van het deel van de wijk tussen de commerciële Brabantstraat en de talud. De aanwezigheid van de prostitutie wordt doorgaans zonder veel oproer getolereerd door de buurtbewoners, maar veroorzaakt toch hinder en heeft een nefaste impact op de wijk. Het doel van het wijkcontract bestaat erin het monofunctionele karakter van de Aarschotstraat te doorbreken door er een ander bevolkingstype naartoe te brengen en door de stedelijke omgeving aanzienlijk te verbeteren.¹³

De kant van de Gaucheretstraat moet dan weer worden behandeld als een overgangsplaats tussen heel wat elementen : de rand van de Noordwijk die tegen de talud opbotst, de bufferzone tussen het einde van het oude stadsweefsel en de torens van de nieuwe Noordwijk, de rand van een toekomstig park, de toekomstige wijkvoorzieningen. Verscheidene elementen die, als ze slecht worden aangepakt, niet het aangenamere leefkader zullen creëren waarin ze nochtans hun rol verdienen. De inwoners maken zich zorgen om de talrijke afbraakwerken en het gebrek aan nieuwe burens. De stadskanker « LAURENTIDE » mag dan al tijdelijk zijn, het is een goed voorbeeld van dit probleem. We onderstrepen hier dat het wijkcontract zich niet buigt over de problemen in verband met de aanleg van het Gaucheretpark (beheer van dat park, verkeersproblemen van automobilisten en voetgangers...), ook al belangen die rechtstreeks de inwoners van onze perimeter aan.

In die twee wijken moet werk worden gemaakt van de sensibilisering van de particulieren voor de renovatie van hun panden. In het oosten dient men meer bepaald de eigenaars van huizenblok 63 aan te spreken, terwijl men in het westen de baruitbaatsters dient te overtuigen, die vaak de eigenaars zijn¹⁴. Het wijkcontract zal ondersteund worden door een grootscheepse campagne rond de renovatiepremies. Algemeen beschouwd zal het behoud van de inwoners in de wijk een streefdoel zijn, waarvoor men zich zal toespitsen op de territoriale verankering van de bewoners en het multiculturele aspect. De interventies zullen eveneens moeten worden opengesteld voor nieuwe inwoners, onder voorbehoud van een goede verstandhouding met de huidige bewoners.

De twee wijken zijn erg verschillend, maar grenzen aan elkaar en kunnen alleen maar baat hebben bij een grotere openheid tussen beide wijken. Er worden verscheidene middelen overwogen. In de eerste plaats zal de openbare ruimte en haar naaste omgeving worden aangepakt, in het bijzonder de tunnels : het vergt vandaag nog een zekere dosis moed om het spoorwegdomein over te steken. Maar voor dit hele domein zou niet louter de sfeer van onveiligheid moeten worden geneutraliseerd; het imago van de site zou opgewaardeerd moeten worden. In dat kader zal een scenografische verlichting van de talud moeten worden bestudeerd en verwezenlijkt.

Het sociale luik zou, onder meer via werkgroepen, de interacties moeten bevorderen, in de eerste plaats tussen de verenigingen onderling en vervolgens ook tussen de inwoners. Een gemeenschappelijk project ter verbetering van het leefkader kan verscheidene gebruikers van de beide wijken samenbrengen.

Daarnaast zijn er ook nog de complexe verkeersproblemen, die een grote bron van hinder zijn voor de bewoners : opstoppen, onveiligheid, parkeerproblemen, ongezellige sfeer.

- De Vooruitgangstraat en de Brabantstraat zijn kleinere invalswegen tussen de Ring en de Kleine Ring; een belangrijke verkeersstroom doorkruist langs die weg dagelijks de hele perimeter. Aan de kant van Gaucheret trekt het administratiegebied van de Noordwijk veel pendelaars aan die de wijk gebruiken voor langdurig parkeren.
- De Brabantstraat, met haar typische handelszaken en haar werkwijze als semi-groothandelscentrum, trekt heel wat klanten van buiten de stad aan. Naast het verkeer van auto's en bestelwagens van de cliënteel is er ook nog dat van de vrachtwagens die er leveren.

¹³ Een werkhypothese zal erin bestaan een atypische bevolking in die omgeving aan te trekken, zoals bijvoorbeeld studenten.

¹⁴ In dat verband zou Espace P overleg willen plegen met hen.

- Ten slotte genereert ook de Aarschotstraat specifiek verkeer, dat vaak in lusvorm rijdt.

Het antwoord op het eerste punt zou moeten worden gegeven door het toekomstig gemeentelijk verkeersplan; dat moet dan wel nog zorgvuldig worden gecoördineerd met de plannen van de andere twee gemeenten : hun voornaamste gebrek is... dat ze nog niet bestaan. Het IRIS-verplaatsingsplan blijft van zijn kant tot op heden tamelijk onnauwkeurig voor dit deel van de stad.

Het verkeer dat wordt veroorzaakt door de handelsactiviteiten van de Aarschotstraat en de Brabantstraat gaat gepaard met een vraag naar parkeerplaats die niet kan worden voldaan door het aanbod op de weg en ook nog eens concurreert met de parkeerbehoeften van de buurtbewoners. Aan die vraag zou wel kunnen worden tegemoetgekomen door de mobilisatie van bestaande of nog aan te leggen collectieve parkings. Zo wordt gewerkt aan bepaalde maatregelen zoals het gebruik van de CCN-parking tijdens de weekends door de handelaars van de Brabantstraat, zodat die de plaatselijke parkeerruimte vrijmaken voor hun cliënteel die in het weekend veel talrijker is. Men mag ook niet vergeten dat sommige voorgestelde inrichtingen het aantal parkeerplaatsen zullen terugdringen, met name in de Vooruitgangstraat (tram). Met uitzondering van de hoek van de Aarschotstraat en de Kwatrechtstraat kunnen dergelijke parkings enkel worden aangelegd ten oosten van het spoorwegdomein, onder de administratieve inplantingen die voorzien zijn in de Noordwijk (buiten de perimeter), in het kader van de wederopbouw van de noordelijke helft van het huizenblok 64 (vandaag tijdelijk ingericht als speelplein). Dit vergroot nog het nut om onder de sporen aangename en veilige voetgangersdoorgangen te voorzien. Voor dat laatste voorbeeld is het herstel van de continuïteit van de Rogierstraat een belangrijk element.

Wat het **fietsverkeer** betreft, moet het wijkcontract een gelegenheid vormen om sommige maatregelen te concretiseren die al werden goedgekeurd in het ontwerp van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, en in het bijzonder het principe van het fietsverkeer in twee richtingen in de eenrichtingsstraten; daarvoor moeten markeringen komen op de kruispunten en moet een aangepaste signalisatie worden voorzien, met behoud van een breedte van 1,20 meter op de weg; verder moet werk worden gemaakt van de aanleg van de gewestelijke fietsroute over de brug. De huidige fietspaden op de Thomasbrug moeten beter worden aangegeven.

De verbetering van het **openbaar vervoer** is eveneens een belangrijke factor. Daarbij gaat het in de eerste plaats om de verbetering van de bestaande haltes, in het bijzonder op de Thomasbrug. Helaas gaat de optimalisering van de werking van het CCN gepaard met de aanleg van een derde spoor in de Vooruitgangstraat, dat een gezellige inrichting nog bemoeilijkt. Daarentegen toonde een recente studie aan dat men ook zonder een (semi-)metrotunnel zou kunnen die diagonaal onder de huizenblokken naar Evere en Haren zou gaan. Terreinen die werden bevroren voor de potentiële (semi-)metrowerken kunnen opnieuw worden vrijgemaakt. We denken in het bijzonder aan de hoek Aarschotstraat – Hoogvorststraat. Een alternatieve kortere tunnel kan worden overwogen in de as van de Rogierstraat. De eventuele aanleg van die tunnel zou gepaard moeten gaan met de restauratie van de continuïteit van de Rogierstraat onder de sporen.

Het wijkcontract beoogt een algemene verfraaiing van de straten, pleinen en bebouwing. Dat vraagt tevens om een mentaliteitsverschuiving bij de gebruikers. Die verfraaiing vereist een renovatie van de openbare ruimte, die sterk vernield is. Een bijzondere inspanning zal ook worden geleverd voor de algemene netheid van de wijk, dor het plaatsen van openbare vuilnisbakken en de installatie van urinoirs.

Er zal bijzondere aandacht uitgaan naar de kinderen en de jeugd. Het actief betrekken van die groepen bij verschillende projecten van het wijkcontract is een interessante piste. De vernieuwing van de zuigelingenconsultatie kan een eerste stap zijn in die richting. Om de werkloosheid onder de jongeren te bestrijden, moeten lokale oplossingen worden uitgedokterd inzake beroepsinschakeling; dat kan zowel via leercontracten bij de handelaars en ambachtslieden van de wijk als via sociale clausules in de openbare aanbestedingen of nog de creatie van lokale klusjesdiensten.

1.4 EEN BIJZONDERE INZET : DE PLAATS VAN DE PROSTITUTIE IN DAT DEEL VAN DE STAD

De aanwezigheid van de prostitutie is de andere grootstedelijke dimensie van de wijk Aarschotstraat – Brabantstraat, met de handelspool van de Brabantstraat.

De vraag die zich eerst en vooral stelt, is welke houding moet worden ingenomen tegenover die activiteit, die men desnoods kan gelijkstellen met andere handelsactiviteiten.

« De prostitutie flirt op een vreemde manier met de ethiek en de moraal. Ze vormt een probleem omdat ze onze waarden interpelleert, onze idealen doet wankelen, onze dubbelzinnige verhouding met geld en seks met de vinger wijst, ons gebrek aan affectie voedt, de familiale en sociale orde in vraag stelt, vragen doet rijzen over de relaties tussen mannen en vrouwen... Eenieder ziet ze doorheen het prisma van zijn eigen gevoeligheid. De prostitutie is veelzijdig, ze omvat een massa verhalen en trajecten. De problematiek van de prostitutie doet debatten ontstaan over de vrije beschikking over het eigen lichaam, de rol van het geld in onze samenleving, de relatie tussen mannen en vrouwen. » (Activiteitenverslag van 10 jaar Espace P..., 1998).

Van zodra men toegeeft dat de prostitutie haar plaats heeft in de stad, zit men met de vraag in welke context ze kan samengaan met de andere stadsfuncties. Dat komt neer op het stellen van de vraag : is er een drempel waaronder de aanwezigheid van de prostitutie perfect aanvaard kan worden door alle andere stedelijke functies. Of nog : kunnen we kiezen tussen een verspreid model, dat wordt verondersteld probleemloos verwerkt te kunnen worden door de andere activiteiten van de stad, of een gepolariseerd model, waarbij de wijk in kwestie gestigmatiseerd kan worden.

We moeten vaststellen dat die twee modellen vandaag naast elkaar bestaan op het grondgebied van Schaarbeek en Sint-Joost. Sinds de afbraak van het zuiden van de Noordwijk concentreert de prostitutie zich ten oosten van het spoorwegdomein. Men kan stellen dat de Aarschotstraat het gefocaliseerde model vertegenwoordigt, terwijl de kleine straatjes op de grens van beide gemeenten eerder het verspreide model zouden vertegenwoordigen, dat in theorie compatibel is met de woonfunctie. De realiteit moet evenwel sterk genuanceerd worden; de "window-shopping" per auto is in beide gevallen een reële bron van hinder.

Eén zienswijze behelst de behandeling van het probleem vanuit het oogpunt van de commerciële logica. De aangeboden dienst is geen perfect gestandaardiseerde dienst zoals een industrieel artikel dat identiek is, ongeacht de lokalisatie van het verkooppunt. Er kan daarentegen vergeleken worden inzake het uiterlijk en de schoonheid van de meisjes, net zoals inzake het gamma en de prijzen van de aangeboden diensten. Vergelijken betekent nabijheid. Zo komen we terecht in een « lokaal productiesysteem ». ¹⁵

Hier moet gewezen worden op de ligging van de twee betrokken gemeenten. In het basisdossier van hun respectieve GemOP's, die werden goedgekeurd door de Colleges en Gemeenteraden, hebben de gemeenten geopteerd voor een concentratie van die activiteit op het stuk van de Aarschotstraat tussen de Kwatrechtstraat en de Koninginnelaan. Een onderliggende bedoeling was het verbeteren van de bewoonbaarheid van de straatjes op de grens van beide gemeenten. Bij het onderzoek van de basisdossiers door de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie, de gespecialiseerde instanties, het gewestelijk bestuur en de Regering werd niet de minste opmerking gemaakt over dit onderwerp. ¹⁶

We zullen dus aannemen dat deze gemeentelijke opties worden gedeeld door het Gewest. Het zou echter nuttig zijn om dit expliciet uit te stippelen in het gepaste hoofdstuk in het toekomstig GewOP. Eveneens nuttig lijkt het om hier te onderstrepen dat een gewestelijk of federaal standpunt dat in de

¹⁵ Zie meer bepaald « Réseaux d'entreprises et territoires : regards sur les systèmes productifs locaux (SPL) », een collectief werk dat verscheen bij Documentation Française in januari 2001, alsook het colloquium dat destijds rond dit onderwerp werd georganiseerd door DATAR (<http://www.datar.gouv.fr>).

¹⁶ Destijds meldde Espace P toch dat die optie gevaren inhield als ze onverhoeds zou worden doorgevoerd.

vorm van een duidelijke reglementering over de prostitutieactiviteiten wordt gegoten, een noodzakelijke stap is om bepaalde problemen rond deze activiteit op te lossen. Een controle van de maffia zou daardoor ook vergemakkelijkt worden en dat zou in veel gevallen kunnen bijdragen tot meer veiligheid op de plaatsen waar de prostitutie zich vestigt.

Het voorafgaande noopt ons tot de bevestiging van het focaliseren van de prostitutieactiviteit in de Aarschotstraat.

Die keuze heeft gevolgen voor de aanvullende functies die er ontwikkeld moeten worden, alsook voor het verkeer.

We onderstrepen allereerst de bijzondere ligging van de Aarschotstraat : door haar ligging langs de spoorwegtalud ontbreekt er een zekere sociale controle, wat geen stimulans is om er te gaan wonen, hoewel alles er voor de rest hetzelfde is als elders. Aan de andere kant van de huizenblokken is de Brabantstraat door haar uitgesproken commercieel karakter evenmin erg aantrekkelijk voor de huisvesting van families. Dit karakter komt ook tot uiting in de straten die ze verbinden.

Wat niet betekent dat die straten onbewoond zijn : de arme bevolking is per definitie een standvastige bevolking. Meer nog wanneer ze clandestien is. Die aanwezigheid van illegalen kon worden vastgesteld in sommige woningen die ogenschijnlijk leeg stonden, maar ook in de gebouwen op de binnenterreinen van de huizenblokken, in de zeldzame gevallen dat we daar binnen geraakten. De inwoners van de Aarschotstraat of de dwarsstraten lijken niet onmiddellijk problemen te hebben¹⁷ met de aanwezigheid van de meisjes in de vitrines maar zijn wel veel gevoeliger voor de sombere sfeer die de straat uitstraalt. Er heerst een gevoel van onveiligheid in de wijk.

De eerste denkpiste voor een betere integratie van de wijk in het stadsweefsel bestaat erin na te gaan welke bevolking zich daar zou kunnen vestigen en dienst zou kunnen doen als buffer tussen de prostitutiewijk en de traditionele woonzone, en het dus mogelijk zou maken om de lege woningen in en nabij de Aarschotstraat in gebruik te nemen.

De hypothese zou zijn om de huisvesting van studenten te bevorderen in de Aarschotstraat, waarbij de hoekgebouwen zouden kunnen dienen als normale woningen in zover de toegang ertoe zou gebeuren via de zijstraten en niet langs de Aarschotstraat. Die ingang zou ook langs achter toegang verschaffen tot de verdiepingen boven de bars van de Aarschotstraat. Dit is evenwel niet voor de hand liggend.

De tweede denkpiste bestaat erin om in de Aarschotstraat te zorgen voor de aanwezigheid van enkele buurtvoorzieningen die tegelijk diensten zouden verlenen aan de bewoners en de prostituees : een night-shop (die reeds bestaat), een apotheek ...

De derde optie heeft een meer uitgesproken sociaal karakter : het behelst de coördinatie van de verschillende verenigingen die actief zijn in de wijk, maar dan rekening houdend met hun respectieve segmenten. Die coördinatie zal worden voorafgegaan door een kennisname van de respectieve thema's en bekommernissen om vervolgens doelstellingen en gezamenlijke acties te bepalen.

De nabijheid van een onbebouwd terrein, op de hoek van Hoogvorststraat en de Aarschotstraat, zou het mogelijk maken daar een sociale en culturele voorziening uit te bouwen die de buurtvoorzieningen aanvult, met een vergaderzaal en lokalen voor de verenigingen die betrokken zijn bij het wijkleven. We vermelden ook dat in mei 2000 al werd voorgesteld dat Espace P zich zou vestigen in die nieuwe lokalen.

Daarnaast zou een project voor de scenografische verlichting van de talud de straat een positievere aanblik kunnen geven en tot een herkenningspunt in de stad maken.

De vierde denkpiste heeft betrekking op het verkeer. Het heen- en weergaan van de auto's, dat de wijk tot een « tippelaarsterodroom », maakt, vormt een bron van hinder voor de andere functies in de buurt en zou dus ingetoomd moeten worden. Maar gezien de wens naar anonimiteit van de cliënteel is

¹⁷ Althans, diegenen die geen kinderen hebben in de jaren van verstand.

die niet geneigd de auto te verlaten, in tegenstelling tot wat men zou kunnen hopen in het kader van een klassiekere handelsactiviteit.

De optie zal er dus in bestaan de Aarschotstraat toegankelijk te houden voor de auto's, maar met maatregelen die het voetgangersverkeer aanmoedigen en eventueel ook het sluipverkeer via de andere straten. Dat impliceert dat het eenrichtingsverkeer zou worden behouden, gezien de breedte van de straat. Daarentegen zou het voetpad aan de kant van de gevels verbreed kunnen worden. De continuïteit zal worden gewaarborgd op de kruisingen van de Liedtsstraat, de De Potterstraat, de Hoogvorststraat en de Rogierstraat.

De vijfde denkpiste sluit aan op de vorige. Het principe werd naar voor geschoven door Guido STEGEN, auteur van een aan de gang zijnde studie over de dynamiek van de openbare ruimten in de omgeving van het Noordstation, voor rekening van EUROSTATION. Het heeft tot doel om in de hiërarchie van de straten voorrang te verlenen aan de straten die dwars uitkomen op de Aarschotstraat. Die zijstraten zouden dus over de Aarschotstraat heen lopen en niet andersom.

De hoekgebouwen moeten volledig toebehoren aan de zijstraten : de vitrines moeten er dus verdwijnen, en de toegangen tot de woonruimten die zich eventueel aan de kant van de Aarschotstraat bevinden, moeten naar de andere straten verschuiven.

Die straten zullen als openbare ruimte de Aarschotstraat overkoepelen. Het principe van het hoger beschreven zebrapad zal dus plaats maken voor plateaus. De aanplanting van bomen op de 4 hoeken van de plateaus zal die hiërarchie beklemtonen. De vernieuwing van de wegen, de voetpaden, de verlichting, het stadsmeubilair en de eventuele aanplantingen zal tot doel hebben om de zijstraten beter te laten « aansluiten » op Brabantstraat. In het kader van luik 4 van het wijkcontract Brabantstraat – Groenstraat moeten ook de zebrapaden van de Brabantstraat voorrang krijgen om een betere relatie mogelijk te maken tussen de zijstraten van de Aarschotstraat en die van de Groenstraat, dit onder meer voor de toegang tot het park Koninginnelaan – Groenstraat.

Het werk aan de zijden van de huizenblokken die worden ingenomen door de prostitutie, in het kader van de geleidelijke inkrimping van de "tippelaarsterodroom", blijft een operatie van lange adem. Men dient de eigenaars van de bars (de uitbaatsters) te "overtuigen" om die ruimte algemeen opnieuw te bestemmen voor woningen, maar dat zal een gezamenlijke en doordachte actie vereisen van verschillende gemeentediensten : sociale diensten, stedenbouw, hygiëne, politie.

Het inzetten van politie in de vorm van wijkagenten, zoals in Sint-Joost, zou het mogelijk maken de aanwezigheid van de ordediensten te bevestigen zonder in excessen te vervallen zoals enkele jaren terug gebeurde.

2 EVOLUTIE VAN DE VASTGOEDMARKT

2.1 BESTAANDE TOESTAND

2.1.1 Situatie en evolutie van de vastgoedmarkt

De volgende cijfers zijn algemene cijfers voor de hele gemeente, maar geven niettemin een goed beeld van de toestand in de wijk, behalve voor de markten van commerciële uitbatingen en van de sekshandel.

2.1.1.1 Verkoop prijs van onroerende goederen

Verkoop van onroerende goederen 1994, 1995 en 1999 (gemiddelde prijzen in duizenden BEF).

	gewone woonhuizen			andere woningen			appartementen en delen van gebouwen		
	1994	1995	1999	1994	1995	1999	1994	1995	1999
BHG	3.886.5	3.941.2	4.540.4	11.687.6	11.746.4	12.022.7	2.676.6	2.558.6	2.935.5
Schaarbeek	3.520.3	3.495.4	4.279.7	10.309.5	11.186.9	9.734.1	2.113.9	1.991.7	2.341.2

Bron : N.I.S., Financiële statistieken : verkoop van onroerende goederen – 1995, 1996 en 2000.

Volgens het N.I.S. liggen de cijfers over de verkoop van onroerende goederen in 1995 voor alle categorieën lager dan in 1994. De gemiddelde verkoopprijzen lagen voor de drie woningcategorieën beduidend lager dan de prijzen die werden vastgesteld voor het hele Gewest (zowel in 1994 als in 1995).

De analyse die door FORTIS werd gemaakt in 2001¹⁸ toont, voor de sector Schaarbeek - St-Joost :

"Wat betreft de **woonhuizen**, namen de prijzen vorig jaar met 11% toe en stagneert het prijspeil nu op 4,2 miljoen, wat 17% meer is dan in 1996. Enkel de kleinere woningen op percelen tot 90 m2 zitten nog in de lift en klimmen met 6% tot 3,4 miljoen, wat 22% meer is dan in 1996. Het type op kleinere percelen van 90 tot 180 m2 klom vorig jaar met 16% en bevestigt dit hogere peil van 4,5 miljoen (+23% t.o.v. 1996). Middelgrote woningen kenden vorig jaar evenzeer een hausse met 16%, maar vallen nu even sterk terug tot 4,45 miljoen of nog amper 2% meer dan in 1996. De schaarse verkopen van grotere woningen kennen de laatste jaren een steile evolutie. In 2000 stijgen hun prijzen met 10% tot 13,45 miljoen, hetgeen, 24% meer dan in 1996.

Wat de **appartementen** betreft, stegen de prijzen fors in 1998 (+17%). Hieraan wordt in 1999 nog 5% en in 2000 2% toegevoegd, wat het gemiddelde op 2,45 miljoen brengt, een vijfde meer dan in 1996. Na Anderlecht is dit de goedkoopste regio.

Wat de **handelshuizen en opbrengstwoningen** betreft, trekt het prijsniveau van de opbrengsthuizen nog met 8% aan tot 8,35 miljoen (+31% t.o.v. 1996) en dit van de handelspanden met 12% tot 5,1 miljoen (+49% t.o.v. 1996). Het globaal gemiddelde stijgt met 12% tot 7,2 miljoen (+71% t.o.v. 1996) door een verschuiving van de activiteit naar de opbrengsthuizen. Opbrengsthuizen op percelen van 90 tot 180 m2 klimmen met 26% op tot 8,05 miljoen, wat precies de helft meer is dan in 1996. Deze op percelen van 180 tot 360 m2 stegen in 1997 brusk met 31% tot 9,6 miljoen, wat in 1998 met 5% en in 1999 met 2% werd afgezwakt. In 2000 klimt het prijspeil opnieuw met 6% tot 9,45 miljoen. De commerciële panden op percelen tot 90 m2 worden nog 8% duurder en bereiken 4 miljoen, deze op

¹⁸ FORTIS, *Gids der onroerende waarden*, juni 2001, met de medewerking van de Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat.

90 tot 180 m2 stijgen met 13% tot 4,9 miljoen en deze op 180 tot 360 m2 met 16% tot 6,7 miljoen, dit is respectievelijk 52%, 33% en 66% meer dan in 1996.”

2.1.1.2 Openbare verkopen

Het “Repertorium van de openbare verkopen”¹⁹ geeft een overzicht van de openbare verkopen in 1997 in de perimeter van het Wijkcontract of in de omgeving.

Huizen :

- Eén handelshuis Brabantstraat 35, 1870, verkocht voor 6.650.000 BEF in november 1997 (café dat ook op de Aarschotstraat 10 uitgeeft)
- Eén handelshuis en woning Brabantstraat 165, 1868, voor 1.835.000 BEF in november 1997. (één enkel goed dat een blok vormt met de Hoogvorststraat 28-30)
- Eén handelshuis en opbrengstwoning Liedtsplein, 14,1898, voor 4.000.000 BEF in maart 1997.
- Eén opbrengstwoning Koninginnelaan 39,1912, voor 4.700.000 BEF in maart 1997.
- Eén opbrengstwoning Koninginnelaan 151 (hoek Masui), 1892, voor 4.000.000 BEF in oktober 1997.
- Eén woonhuis Gaucheretstraat 137, 1870, voor 1.750.000 BEF in juni 1997.

Appartementen :

- Eén appartement met 1 kamer, Paleizenstraat 89-93, 11(buiten de perimeter), 1953, voor 1.100.000 BEF in maart 1997.
- Eén appartement met 2 kamers, Paleizenstraat 89-93, 11(buiten de perimeter), 1953, voor 1.725.000 BEF in januari 1997.

2.1.1.3 Onderhandse verkopen

Tussen 21 februari en 2 maart 2000 werd een telefonische enquête uitgevoerd omtrent de gebouwen en delen van gebouwen (appartementen, ateliers,...) die te koop waren gedurende de enquête.

In Schaarbeek waren de prijzen de volgende :

- Een huis, handel op B + 2 + dak. Rogierstraat, nr. 89, GP: +/- 3.500.000 BEF.
- Een huis Brabantstraat nr. 37 handel op B + 3+ dak (1 appart. gehuurd voor 25.000 BEF per maand), GP: 15.000.000 BEF.
- Een huis Brabantstraat nr. 39 handel op B + 3+ dak – GP: 13.000.000 BEF.
- Een huis Aarschotstraat nr. 184, te renoveren, handel op B + 3+ dak, GP: 5.000.000 BEF.
- Een huis Aarschotstraat nr. 118, handel (“taverne”) op B + 3+ dak, GP: 9.000.000 BEF.

In april 2001 werden een aantal goederen te koop gesteld of verkocht. Via een telefonische enquête konden we de prijzen verkrijgen van sommige gebouwen, maar niet van alle :

- Een huis Destouvellestraat nr. 10 – met appartementen .6.800.000 BEF.
- Twee huizen Koninginnelaan nr. 28 - handel op B (!) + 2+ dak + kelder . 5.500.000 BEF ; nr. 100 - 25m² grond, 3.400.000 BEF.
- Twee huizen Aarschotstraat nr. 146 en 142 - B +2+dak. 5.700.000 BEF.
- Een huis in de De Potterstraat nr. 4 en drie huizen Vooruitgangstraat nr. 253, 259 en 279.

De te koop aangeboden of verkochte goederen in de studieperimeter vertonen een bijzonder laag niveau ten opzichte van het gewestelijk gemiddelde, ook al zijn de verschillen tussen de Brabantstraat en de straten in de omgeving erg groot.

2.1.1.4 De huurprijzen (woningen)

Volgens de enquête van het “Observatoire des loyers” in 1998²⁰ is Schaarbeek één van de goedkoopste gemeenten van de agglomeratie.

In 1998 bedroeg de gemiddelde huurprijs er 14.484 BEF (13.281 BEF in Sint-Joost), terwijl de mediale

¹⁹ Gids van de Deskundige van 1997.

²⁰ “Observatoire des loyers, Les loyers à Bruxelles : état des lieux 1995 – 1996”.

huurprijs 13.000 BEF bedroeg (11.000 BEF in Sint-Joost, de laagste waarde van de 19 gemeenten).

In de straten met bordelen bedroeg de gemiddelde huurprijs ²¹ die werd gevraagd voor een vitrine in februari 98 40.000 tot 60.000 BEF. Die bordelen kunnen nog onderverhuurd worden per uur of per dag, wat het rendement nog verhoogt. In mei 98 ²² sprak men van huurprijzen van 1.000 tot 3.000 BEF per schijf van 6 uren voor de wijk Weidestraat/Plantenstraat/Linnéstraat, terwijl voor de Aarschotstraat datzelfde blok tussen 4.000 en 6.000 BEF kostte. Die exorbitante huurprijzen verhogen de vastgoedwaarde van de huizen in de wijk en verjagen de andere bestemmingen die minder rendabel zijn (zoals huisvesting, werkplaatsen...).

2.1.1.5 De verhuurde gebouwen

Tussen 21 februari en 2 maart 2000 werd een telefonische enquête uitgevoerd omtrent de gebouwen en delen van gebouwen (appartementen, ateliers,...) die te huur waren gedurende de enquête.

In Schaarbeek waren de prijzen de volgende :

- Appartementen nr. 219, 227 en 373 Vooruitgangstraat ;
- Een appartement, Plantenstraat, 133, 1 kamer, keuken, badkamer, huur: 12.500 BEF +lasten.
- Een appartement, Brabantstraat, 129, living, 1 kamer, keuken, badkamer, huur: 13.000 BEF +lasten.
- Een appartement, Rogierstraat, nr. 121, 60m² gerenoveerd, huur: 12.000 BEF +lasten.
- Een handelsruimte, Rogierstraat, nr. 202, 65 m² huur 25.000 BEF+ lasten.

In april 2001 omvatten 5 adressen delen van gebouwen die te huur waren:

- Appartementen Vooruitgangstraat, nr. 219, 227 en 373.
- Kantoren nr. 76 Gaucheretstraat – 2 x 20 m². 24.500 BEF.
- Een handelsruimte, nr. 118 Koninginnelaan – 45m². 15.000 BEF.

2.2 BESTAANDE RECHTSTOESTAND (BESTEMMINGEN)

2.2.1 Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

Het GBP werd goedgekeurd op 3 mei 2001 (BS 14 juni 2001).

De uitgebreide perimeter omvat gemengde gebieden en typische woongebieden. Een lint van handelskernen loopt langs de Brabantstraat en de Aarschotstraat (alleen tussen de Koninginnelaan en Kwatrechtstraat) net als langs het Liedtsplein en de Kwatrechtstraat. Het gemeentelijk terrein aan de voet van de « Residentie Noord » en de huizenblokken 59, 61, 62, 63 en 65 vormt het gebied van gewestelijk belang (GGB) nr. 2 « Gaucheret ».

De acties van het type "Wijkcontract", zoals renovatie / (wederop)bouw van woningen, buurtvoorzieningen, verbetering van de openbare ruimte, zijn overal mogelijk (behalve bouwen in de groengebieden), en vereisen dus geen grondige analyse van het GBP.

2.2.2 Het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) Gaucheret

Het gedeelte ten noorden van het Solvayplein van een BBP dat werd goedgekeurd bij KB op 31-10-1978 werd opgeheven door het besluit van 3 maart 1995 van de Regering van het BHG met betrekking tot het GewOP. Het basisdossier van een nieuw BBP dekt, wat onze perimeter betreft, de blokken 58, 59, 63 en 64. Het respecteert het GBP en houdt rekening met het project « LAURENTIDE » dat, in blok 63, een openbare doorgang op privé-terrein voorziet, dwars op de Vooruitgangstraat.

Dat basisdossier maakte het voorwerp uit van een effectenbeoordeling die werd uitgewerkt door ARIES (Clerboux en Pinon, nu ACP N.V.) en werd afgesloten in november 2000. Het College beschouwt de studie als zijnde voltooid, maar heeft zich nog niet uitgesproken over het gevolg dat moet worden gegeven aan de diverse voorstellen. Sommige daarvan hebben betrekking op de studieperimeter, zoals de wil om de continuïteit van de Rogierstraat te herstellen.

²¹ Le Soir, 27 februari 98, nouvelles locales « *Pétition des nouveaux voisins* ». François Robert.

²² Le Soir, 19 mei 98, « *La prostitution change de visage* » J.C. Van Troyen.

2.3 TE VERWACHTEN EVOLUTIE

Er lijkt niet meteen verandering te komen in de aantrekkingskracht van de wijk – en van de rest van de gemeente – op de kansarme bevolkingsgroepen. Wel is er een zekere tendens tot gettovorming, die doet vrezen voor een continue achteruitgang van de vastgoed- en de huurmarkt.

Het is belangrijk dat men in het kader van het vierjarenprogramma acties onderneemt voor de herwaardering van het leefkader en de huisvesting om het wonen in de sector te opwaarderen, de huidige bevolking van de wijk in degelijke omstandigheden te stabiliseren en de leefomstandigheden te verbeteren. Dit doel kan verwezenlijkt worden door operaties voor kwaliteitswoningen, die voldoen aan de behoeften van de gezinnen en het mogelijk maken de overbevolking van de woningen doeltreffender te bestrijden.

De appartementen die worden gecreëerd in het kader van het Wijkcontract moeten kwalitatief hoogstaande woonomstandigheden bieden voor een gematigde huurprijs.

2.3.1 Maatregelen voor de beheersing van de grondspeculatie

De strikte controle van de perimeter waar zich de prostitutie ontwikkelt, moet het mogelijk maken de grondspeculatie ten oosten van de perimeter in de kiem te smoren.

In het westen kan dat doel enkel worden bewerkstelligd via het toekomstige BBP Gaucheret dat de bestemmingen en bouwafmetingen zal bepalen.

De opdracht inzake de “opvolging van het Wijkcontract” moet de Gemeente in staat stellen voortdurend op de hoogte te blijven van de evolutie van de vastgoedwaarden en van de kansen die ze kan integreren in haar vierjarenprogramma (gedurende de eerste twee jaren). Bovendien moet gedurende de hele periode van het Wijkcontract systematisch controle worden uitgevoerd op de mutaties in de perimeter, dit om speculatieve plannen naar aanleiding van het Wijkcontract in de kiem te kunnen smoren.

2.3.2 Voorziene huurprijzen of wederverkoop aan particulieren

Zoals voorzien door de ordonnantie zullen de huurprijzen van de vastgoedoperaties in het kader van luik 1 berekend worden om de totale investering af te schrijven, maar hun kenmerken laten slechts een geringe opbrengst toe.

De huurprijzen van de vastgoedoperaties die worden voorgesteld in luik 2, zullen berekend worden om de totale investering af te schrijven met een rendement van 5 tot 7%.

3 HET ERFGOED : PROGRAMMA VOOR HET BEHOUD EN DE OPWAARDERING

3.1 DE BESTAANDE TOESTAND - KAART 5.4

3.1.1 Rechtstoestand

Wettelijk register van het onroerend erfgoed : de SS Jan en Niklaaskerk.

De as Liedtsplein / Koninginneplein, de as Rogierstraat (enkel ten oosten van de spoorwegen) en de Paleizenstraat zijn **structurende ruimten**. Het GewOP en vandaag ook het GBP bestempelen de naaste omgeving van het "Koninklijk Tracé" (Koninginnelaan) als "**perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing**".

3.1.2 Feitelijke toestand

De Dienst Monumenten en Landschappen heeft nog geen « inventaris van het monumentaal erfgoed » gepubliceerd voor Schaarbeek. Het « sociale en industriële patrimonium » stemt omvat een tiental gebouwen. De historische tracés werden geïntegreerd in de structurende ruimten en op de kaart opgenomen.

De opmerkelijke openbare ruimten omvatten de structurende ruimten en de belangrijkste elementen van het stedelijk landschap, de visuele perspectieven, de uitzichtpunten, de monumenten en landschappen die een herkenningfunctie vervullen, de dalbodems en de hoogtelijnen, op schaal van de stad. De kaart vermeldt het uitkijkpunt en het perspectief dwars over de Zennevallei vanaf de heuvelkam naar het Koninklijk Domein en de kerk van Laken alsook dat van de Rogieras.

Het opmerkelijk onroerend erfgoed, dat van groot belang is voor het Gewest en bijdraagt tot het imago en de uitstraling van de stad, bestaat niet in deze perimeter.

3.2 DIAGNOSE

De grote rijkdom van Schaarbeek inzake alleenstaande erfgoedelementen is duidelijk maar bevindt zich slechts in geringe mate in de studieperimeter.

De hoofdas bestaat uit het geheel van straten en perspectieven vanaf de Koninklijke Ste-Mariakerk tot aan het station van Schaarbeek, verbonden met het perspectiefgeheel van de Koninginnelaan naar de kerk van Laken en de Rogieras, met op die as verscheidene openbare ruimten. Die as bevestigt ook de leesbaarheid van de heuvelkam tussen de keerbekkens van de Zennevallei en de Maalbeek, en omvat, wat perspectieven betreft, gebouwen die belangrijke herkenningpunten vormen en langsliggende of dwarslopende perspectieven naar sterke punten op de heuvelkam of de hellingen van de aangrenzende valleien, naar de kerk van Laken via de Koninginnestraat, perspectief van de Rogierstraat en -laan tot aan het Meiserplein voor de ene kant en tot de Antwerpsesteenweg voor de andere kant.

Wat de bestaande rechtstoestand betreft, wordt de waargenomen bestaande feitelijke toestand bevestigd en beschermd door de perimeters van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en de structurende ruimten.

3.3 HET PROGRAMMA INZAKE BEWARING EN OPWAARDERING VAN HET ERFGOED

3.3.1 Het gebouwen erfgoed

Via de verschillende instrumenten die in het programma worden gebruikt, moet het wijkcontract de gelegenheid vormen om het gebouwen erfgoed te renoveren en te opwaarderen :

- bij de invoering van renovatiepremies, via informatie en advies aan particulieren over de aan te bevelen renovatietechnieken (vervanging van houten ramen, behoud van details en gevelbekledingen, ...),
- uiteindelijk, dankzij de door het programma voorziene operaties, vermits de meeste daarvan betrekking hebben op de hoekgebouwen.

Bij de openbare aanbestedingen moeten de reconversie- en renovatieprojecten geanalyseerd worden op grond van de eerbiediging en de opwaardering van het erfgoed.

3.3.2 Het landschappelijk erfgoed

Inzake openbare ruimte (luik 4) beogen de voorziene werken een algemene verfraaiing van de openbare ruimte dankzij de verbreding van de voetpaden en aanplantingen, maar ook en vooral :

- de bewustmaking en sensibilisering van de bewoners voor de architecturale, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van hun wijk (pedagogische workshop in de onderwijsinstellingen, wijkparcours);
- een specifieke verlichting van de straten en pleinen met dicht erfgoed aan de hand van aangepaste verlichtingstoestellen, alsook door de scenografische verlichting van de spoorwegtalud (beide kanten).

4 DE PERIMETER, DE GEPLANDE OPERATIES

4.1 DE DEFINITIEVE PERIMETER

De gekozen perimeter omvat de Aarschotwijk, de Gaucheretwijk en de Masuiwijk in hun geheel.²³

De vrijgemaakte middelen in het kader van het vierjarig herwaarderingsprogramma en door het MVI zullen gewijd worden aan de Aarschotwijk en de Vooruitgangwijk die een flinke interventie nodig hebben wat betreft hun woonbaarheid.

De stedenbouwkundige lasten die geïnd zullen worden dankzij de toekening van de stedenbouwkundige vergunning aan NORTH GALAXY, zijn bestemd voor de vernieuwing van de openbare ruimte van de Gaucheret- en de Masuiwijken, de bouw van het Huis van de Burger en de renovatie van de gevels van school nr 8 op het Gaucheretplein. De gemeente zal de bouwheer blijven van de uitvoering van deze werken. Dit zal de directe verlenging zijn van de werken ondernomen in het kader van het wijkcontract.

Het samenvallen van deze twee grootschalige programma's (wijkcontract, MVI en de stedenbouwkundige lasten) verantwoordt het aannemen van een bredere perimeter (15 blokken en 4 halve blokken) dan een gemiddelde wijkcontract. (12 – 13 blokken) Op deze manier zullen al de blokken van dit grondgebied grenzend aan Schaarbeek en Brussel-Stad genoten hebben van de stadsvernieuwingspolitiek. Dit laat een betere synergie, inzake woningsrenovatie door particulieren, toe tussen de wijkcontracten Aarschot – Vooruitgang (Schaarbeek) en Noordwijk (Brussel).

4.2 DE FINANCIËLE OPERATIES BUITEN HET KADER VAN HET VIERJARIG HERWAARDERINGSPROGRAMMA

Naast de klassieke financieringen van het Gewest, de Gemeente en de privé-sector zal de perimeter kunnen profiteren van de volgende aanvullende tussenkomsten :

- Een budget van 100 miljoen, net zoals voor de andere wijkcontracten van de generatie 2001 (MVI, zie 4.2.1);
- De stedenbouwkundige lasten verbonden aan de stedenbouwkundige verbindingen die moeten worden afgeleverd in de Noordwijk (waarvan die voor het project NORTH GALAXY in huizenblok 68, die worden geraamd op +/- 350 miljoen).

4.2.1 De tussenkomst van het federaal Ministerie van Verkeer en Infrastructuur (MVI)

4.2.1.1 De context van een dergelijke tussenkomst

Sinds dit jaar kent het Samenwerkingsakkoord van 15-09-1993 tussen de federale Staat en het Gewest (aanhangsel nr. 6), deel VII.1 « wijken in moeilijkheden – infrastructuurwerken » een bijkomend budget van 100 miljoen toe aan het wijkcontract. De operatie moet gedefinieerd en beschreven zijn vóór het einde van de maand mei 2001. De actie moet volgens aanhangsel nr. 6

« een voor de bewoners zichtbaar karakter hebben en betrekking hebben op :

²³ Met name de blokken 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61n, 63, 64, 73, 74, 75.

- maatregelen ter verfraaiing van de openbare ruimten (onderhoud en reiniging van de straten en pleinen, herstelling van de voetpaden, heraanleg van de pleinen of lanen, aanleg van squares of openbare tuinen, verlichting);
- maatregelen ter verfraaiing van de gebouwen (herstel van gevels, reiniging en afsluiting van braakliggende en verlaten terreinen, muurschilderingen,...);
- de creatie van buurtvoorzieningen (sportterreinen, agoraspaces, kleine omnisportzalen). »

4.2.1.2 Voorstel tot tussenkomst van het MVI voor het wijkcontract Aarschotstraat - Vooruitgangstraat

Ingevolge de beslissing van het Gemeentecollege van 10 mei 2001 wordt voorgesteld om over te gaan tot de rehabilitatie van de Aarschotstraat, de Liedtsstraat, de De Potterstraat en de Hoogvorststraat.

De inrichtingswerken moeten in de eerste plaats bijdragen tot het weer bewoonbaar maken van de straat ondanks de massale aanwezigheid van bars waar aan prostitutie wordt gedaan. De goede ligging van de woningen die zich in de buurt bevinden of die nog gebouwd zullen worden (nabijheid van het centrum, de Vijfhoek, veel openbaar vervoer, nabijheid van een toekomstig park, nabijheid van de Brabantstraat) wordt, naast de aanwezigheid van de prostitutie, helaas ook tenietgedaan door de vervallen staat van de bestaande inrichtingen en door de nabijheid van de spoorweg.

Een ander doel zal erin bestaan opnieuw aangenamere verbindingen te creëren tussen beide kanten van de spoorwegtalud, daarbij ook rekening houdend met het idee om ooit de continuïteit van de Rogierstraat te herstellen.

De spoorwegtalud zal een positievere dimensie krijgen door te voorzien in een aantal specifieke werken, zoals een scenografische verlichting.

4.2.1.2.1 De kenmerken van de Aarschotstraat en naaste omgeving

De Aarschotstraat is volgens de gewestelijke planologische documenten een gemeenteweg met het statuut van interwijkweg. Ze strekt zich uit langs het spoorwegdomein van de Brabantstraat tot aan de Paleizenstraat. Het stuk waarop het wijkcontract betrekking heeft, gaat van de gemeentegrens van Sint-Joost tot aan de Koninginnelaan.

De aanlegwerken die er worden voorgesteld, zijn gebaseerd op verscheidene vaststellingen.

- De aanwezigheid van de prostitutie maakt van deze straat een « autopromenade » (vandaar de term "tippelaarsterodroom" die wordt gebruikt in het toekomstig Gemeentelijk Ontwikkelingsplan) en heeft een nefaste impact op de andere activiteiten van de straat en op de bewoonbaarheid van de straten die er dwars op uitkomen.
- De algemene verkeersdrukte maakt het moeilijk om een deel van dat verkeer terug te leiden naar de Brabantstraat, aangezien die as, die reeds als interwijkweg is opgenomen in de gewestelijke plannen, zelf al een aanzienlijke verkeersstroom te verwerken krijgt door zijn commerciële roeping.
- Naast de autopromenade is er ook nog een stroom van voetgangers die de voetpaden gebruiken. Uiteraard wordt de stoep langs de gevels het meest gebruikt. Die voetpaden bevinden zich in vervallen staat, zijn weinig aangenaam voor hun gebruikers, voor wie voor zich uitkijken niet altijd vanzelfsprekend is.
- De Thomasbrug heeft een dubbele functie voor het tram- en busverkeer : ze maakt het normaal gebruik van het openbaar vervoer mogelijk maar dient ook als belangrijke oversteekplaats voor voetgangers (en fietsers) van het spoorwegdomein. De brug is visueel verbonden met het Gaucheretplein ter hoogte van de school #8 en geeft aan de andere zijde uit op het kruispunt van de Koninginnelaan en de Aarschotstraat. De brug is veiliger dan de tunnels die door de auto's worden gebruikt en is de meest aangewezen verbinding tussen de twee betrokken wijken.
- De parkeerproblemen zijn aanzienlijk voor de gebruikers van de wijk, de bewoners en klanten.
- De prostitutie op zich wordt wel getolereerd, maar het is vooral de sfeer die erdoor gecreëerd wordt die soms moeilijk leefbaar is, vooral op het vlak van de veiligheid. De Aarschotstraat is een straat waar zich slechts aan één kant woningen en activiteiten bevinden, en dus is de sociale controle er anders dan elders, gezien de specifieke activiteiten. Het dient gezegd dat heel wat overvallen gebeuren op de cliënteel van de prostituees, die wordt verondersteld geld

op zak te hebben. Dat verhoogt het gevoel van onveiligheid.

- Dat gevoel van onveiligheid wordt nog beklemtoond door de slechte verlichting. Er hangen lichtpunten met koude bron aan de gevels, die onvoldoende licht geven.
- De talud is een belangrijk element in de omgeving van de Aarschotstraat en de Vooruitgangstraat. Die talud ziet er niet bijzonder aangenaam uit, gezien het gebrek aan onderhoud door de NMBS (beplantingen, sluikstorten, tags,...). Nochtans werd bij de realisatie ervan, begin de jaren '50, bijzonder veel zorg besteed aan het ontwerp : edele materialen voor de steunmuur, de veelvuldige steunpunten voor bovenleiding,...
- De problemen inzake de netheid in de wijk behoren tot de belangrijkste negatieve elementen die door de bewoners naar voor worden geschoven. Er wordt enorm veel aan sluikstorten gedaan, vooral langs de talud, en dit zowel aan de kant van de Aarschotstraat als aan de kant van de Vooruitgangstraat.

Naast die aspecten dienen ook andere elementen in aanmerking te worden genomen :

- Om de reissnelheid van tramlijn 90 te verbeteren, wil het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BUV) een tunnel realiseren die zou aansluiten op de bestaande installaties van het CCN. Die tunnel zou onder het spoorwegdomein lopen, de Rogierstraat volgen en uitmonden in de Rogierlaan waar dus een tunneluitgang komt. Die werken zouden de gelegenheid vormen om de continuïteit van de Rogierstraat te herstellen, die werd onderbroken bij de werken van de verbinding. Het BUV meldt dat die ondergrondse werken kunnen worden uitgevoerd zonder de bestaande of geplande gelijkgrondse inrichtingen in gevaar te brengen.
- Een element van het toekomstig gewestelijk « Groen netwerk » loopt door de betrokken perimeter. Het gaat via het Liedtsplein, volgt de brug en loopt vandaar langs de Thomaslaan tot aan het Gaucheretpark. Deze doorsteek onder de spoorwegen verdient dan ook bijzondere aandacht, te meer omdat hij valt binnen een gewestelijke fietsroute (GFR).
- De beschouwingen aangaande de spoorwegtalud verantwoordelijk dat de negatieve elementen op zijn minst worden geneutraliseerd. Daarnaast wil de gemeente verder gaan dan de loutere neutralisering en de aanwezigheid van de talud een positieve dimensie geven aan de hand van een specifieke scenografische verlichting. Die zal betrekking hebben op de Aarschotstraat en de Vooruitgangstraat alsook op de doorgangen onder de spoorwegen.

4.2.1.2.2 Voorgestelde aanleg voor de Aarschotstraat

We hebben reeds aangegeven dat de sluiting voor het verkeer in de zijstraten, zelfs gedeeltelijk, meer problemen zou kunnen veroorzaken dan oplossen, zowel voor de « tippelaarsterodroom » (systematische verlenging van de verkeersslussen) als voor de bewoners van de straten, die de facto worden behandeld als doodlopende straten vanaf de Brabantstraat.

Het voorstel bestaat erin te werken aan de zichtbare hiërarchie van de assen inzake verkeer. Vandaag worden de Brabantstraat en de Aarschotstraat gezien als lange rechte wegen die geschikt zijn voor een rol als interwijkweg, terwijl eigenlijk duidelijk is dat de Brabantstraat in die functie voorrang moet krijgen.

De Brabantstraat onderging in de jaren '50 de negatieve impact van de onderbreking van de visuele verbinding met de Kleine Ring als gevolg van de werken van de Noord-Zuidverbinding, terwijl de doorgang onder die Verbinding geen fysiek obstakel vormt voor de verkeersstromen. Daarom zou het logisch zijn dat de Aarschotstraat nu op haar beurt benadeeld wordt vanuit het oogpunt van de visuele perceptie, zonder de capaciteit van de verkeersstromen te veranderen.

Die verschuiving in de hiërarchie van de leesbaarheid moet ook gepaard gaan met een betere leesbaarheid van de zijstraten, die niet mogen overkomen als minderwaardige elementen (doodlopende straten) die op de Brabantstraat zijn geënt.

Om dat te bewerkstelligen, wordt voorgesteld het ritme van de Aarschotstraat te onderbreken en op de kruispunten met de zijstraten de aanwezigheid van die straten te laten domineren.²⁴

²⁴ Het herstellen van de continuïteit van de Rogierstraat kadert in diezelfde logica.

In de praktijk wordt elk zebrapad omgevormd tot een verhoogde oversteekplaats, en krijgt elk kruispunt een verlichting die beter is afgestemd op de zijstraat dan op de Aarschotstraat. Bij de inplanting van bomen zal rekening gehouden worden met het nastreven van een zeker ritme in de straat.

De actie wordt versterkt door ingrepen aan de hoekgebouwen, waarbij de vitrines alleen op de Aarschotstraat worden gesitueerd en de toegang tot de verdiepingen systematisch via de zijstraten wordt geleid (deze actie maakt deel uit van het vierjarig investeringsplan). Naast de toegang tot de woningen zouden de benedenverdiepingen bestemd kunnen worden voor buurtwinkels of diensten zoals een medisch centrum, een apotheek enz.

4.2.1.2.3 De voorgestelde interventies (ZIE KAART)

De indicaties die hierna volgen zijn principiële indicaties, die moeten worden gecontroleerd bij de verdere uitwerking van het definitieve project. Ze dienen als leidraad voor het denkwerk van de ontwerper die door het MVI wordt aangeduid om de aanlegplannen uit te werken.

Er zal rekening worden gehouden met de werken die sinds kort werden verwezenlijkt in het kader van de herinrichting van de omgeving van het complex Noordstation / CCN, in het bijzonder de wegen tussen de Kwatrechtstraat en de Rogierstraat.

Tevens wordt aangegeven dat, in het kader van het wijkcontract « Brabantstraat », een oversteekplateau zal worden aangelegd op het kruispunt met de Allardstraat, om zo beter de aanwezigheid aan te geven van een toegang tot het Noordstation.

Daarnaast is een coördinatie vereist met de Gemeente Sint-Joost, aangezien +/- 15 m van de Aarschotstraat zich op het grondgebied van die gemeente bevindt. Ter herinnering geven we nog even mee dat de Brabantstraat, waarop de Aarschotstraat geënt is, zal worden vernieuwd in het kader van het wijkcontract « Groenstraat ».

De ontwerper die door het MVI zal worden aangesteld, zal zijn project moeten coördineren met de ontwerper die wordt aangesteld door de Gemeente voor luik 4 van het wijkcontract Brabantstraat - Groenstraat.

Te renoveren voetpaden

De te renoveren oppervlakten omvatten de voetpaden langs de bouwgevels van de Aarschotstraat. Om een homogeen oppervlak te verkrijgen, worden gewone dallen van 30*30 voorgesteld.

De voetpaden van de Liedtsstraat, de De Potterstraat en de Hoogvorststraat maken ook deel uit van dit plan. De Kwatrechtstraat, Rogierstraat en Allardstraat vallen buiten deze opdracht.

De vernieuwing van het voetpad langs de steunmuur van de spoorwegtalud maakt tevens deel uit van de uit te voeren werken.

Te renoveren wegen

De Aarschotstraat moet een nieuw wegdek krijgen vanaf de grens met Sint-Joost tot aan het kruispunt Thomasbrug / Koninginnelaan.

De herstelling van de Liedtsstraat, de De Potterstraat en de Hoogvorststraat is eveneens voorzien. De Rogierstraat zal hersteld worden door de Gemeente in het kader van luik 4 van het wijkcontract.

Verlichting

De voorziene verlichting moet rekening houden met de scenografische verlichting die is gepland voor de spoorwegtalud.

De te voorziene verlichting is beperkt tot de Aarschotstraat en mag geen enkele schemerzone overlaten in de straat. In die optiek is de meest aangewezen verlichting, zoals aanbevolen door het verlichtingsplan van Schaarbeek, een verlichting op palen met warme bron van het type 'zob' met een hoogte van 8 m. De palen moeten op ongeveer 25 m tussenafstand komen te staan en eventueel worden aangevuld in zones die nog te donker lijken.

(de verlichting van de Liedtsstraat, de De Potterstraat, de Rogierstraat en de Hoogvorststraat zal door de Gemeente worden geplaatst in het kader van luik 4 van het wijkcontract, aan de hand van lichtpunten van het 'standaardtype').

Bomen

In tegenstelling tot de Vooruitgangstraat maakt het smalle karakter van de Aarschotstraat het niet mogelijk om een continue bomenrij in te planten. Toch is het mogelijk om op elk T-kruispunt een boom op elke straathoek te planten.

Dit heeft betrekking op de Liedtsstraat, de De Potterstraat, de Hoogvorststraat en de Rogierstraat, waaraan we de Kwatrechtstraat toevoegen (die laatste is uitgerust met "oren" in plaats van zebrapaden).

De Gemeente zal bepalen welke boomsoorten het best zijn aangepast aan deze lokalisatie.

Netheid in de stad

De plaatsing van vuilnisbakken is voorzien. Op langere termijn kunnen ze bijdragen tot de sensibilisering van voorbijgangers en buurtbewoners voor het belang van de netheid in de wijk. Het dient gezegd dat de Thomastunnel druk wordt gebruikt door voetgangers. Er zijn vuilnisbakken voorzien, waarvan 4 in de tunnel.

Specifiek meubilair

Nog steeds in het kader van de renovatie van de Thomastunnel is voorzien om banken te plaatsen zodat de talrijke gebruikers van de 5 tramlijnen er kunnen wachten in aangename omstandigheden.

Gezien het bijzonder gebruik van de Aarschotstraat zullen twee reeksen urinoirs worden geïnstalleerd langs de talud. In dit verband kan worden overwogen om een aantal parkeerplaatsen in de omgeving ervan af te schaffen.

Opfrisbeurt voor de muren van de Thomasbrug

Het laatste punt met betrekking tot de renovatie van de tunnel behelst de behandeling van de oppervlakte van de muren en het plafond. Door een verstandige keuze van de textuur en de kleur van die oppervlakten kan de tunnel een aangename plek worden waar een beter veiligheidsgevoel heerst. Daarvoor kan gebruik worden gemaakt van gepaste verlichting en van het dempen van het lawaai dat wordt veroorzaakt door de trams. Er is ook een zekere flexibiliteit voorzien in het budget om rekening te houden met eventuele projecten die er later nog zouden worden bepaald.

Scenografische verlichting van de spoorwegtaluds

Door zijn karakter te veranderen en het industriële aspect te beklemtonen van de elementen die geassocieerd zijn met de spoorweg (de masten die de bovenleidingen dragen enz.) kan de talud een aantrekkingspool worden in de stad. Vanuit lokaler oogpunt kan een artistiek project een belangrijke visuele verbinding vormen tussen de twee aangrenzende wijken.

Het project kan de veiligheid vergroten door de lichtondersteuning. Het zal tevens bijdragen tot het wegwerken van de sombere sfeer die momenteel heerst in de Aarschotstraat.

Het zal het met name mogelijk moeten maken om de wijk beter te situeren in de stad door een evenement te creëren, een herkenningspunt in de wijk waar men niet omheen kan, en het zou - waarom niet - kunnen verwijzen naar de geschiedenis van de Noord-Zuidverbinding.

De zuidelijke grens van de interventie moet bepaald worden rekening houdend met de projecten van de NMBS die momenteel ter studie liggen voor de renovatie van het Noordstation. De noordelijke grens wordt gevormd door de de Koninginnelaan.

In hoever de spoorwegelementen dwars op de laan in het project moeten worden opgenomen of zelfs de interventie nog meer naar het noorden moet worden uitgebreid, wordt overgelaten aan de beoordeling van de kunstenaar die zal worden belast met dit deel van de opdracht.

Het « lichtproject » zal niet alleen rekening moeten houden met de overlangse doorsnede van de spoorwegen en de Aarschotstraat en de Vooruitgangstraat, maar ook met de dwarse doorsnede van de aangrenzende straten waarvan de perspectieven uitgeven op de talud.

Specifieke verlichting

Die verlichting is voorzien in het kader van de renovatie van de Thomasbrug. Ze moet niet alleen bijdragen tot het veiligheidsgevoel 's avonds, maar ook de te scherpe contrasten overdag afzwakken.

Indien elders in het wijkcontract een specifieke behandeling van de muren zou worden overwogen en gefinancierd (fresco...), moet daarmee rekening worden gehouden bij de keuze van de verlichtingsapparatuur.

Deze specifieke verlichting, die uitgebreid zou kunnen worden tot de andere, meer noordelijk gelegen bruggen, moet geïntegreerd worden in de scenografische verlichting van de taluds.

Uitvoering der werken en coördinatie

De vastgelegde eenheidsprijzen zijn die die gewoonlijk worden toegestaan door de Gemeente en het Gewest in het kader van de verschillende wijkcontracten.

De renovatie van de weg en de voetpaden van de de Liedtsstraat, de De Potterstraat en de Hoogvorststraat zou, bij overschrijding van het beschikbare budget, geheel of gedeeltelijk gefinancierd kunnen worden door de tussenkomsten van het MVI. In dat geval zou dat gedeelte geïntegreerd worden in luik 4 van het wijkcontract.

Het ontwerp van het project zal het voorwerp uitmaken van voortdurend overleg met de Gemeente, de ontwerper die is aangesteld voor luik 4 van het Wijkcontract "Brabantstraat - Groenstraat" en de verschillende actoren (Gewest, concessiehouders, MIVB enz.) binnen een begeleidingscomité, dit om de coherentie van het geheel te garanderen.

Deze coördinatie zal uitgebreid worden tot de Gemeente Sint-Joost om de coherentie te garanderen van de inrichting (ontwerp, gelijktijdige uitvoering der werken,...) voor het zuidelijke uiteinde van de straat en de verbinding ervan met de Brabantstraat. Ter herinnering : in Sint-Joost worden die werken uitgevoerd in het kader van het wijkcontract « Groenstraat ».

Het MVI zal instaan voor het secretariaat van die overlegvergaderingen en de coördinatie van de werken (onder meer tussen de uitvoerders). Het MVI zal de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning indienen of zoniet de complete dossiers daarvoor afleveren.

De Gemeente behoudt inzagerecht in elk stadium van de uitwerking en verwezenlijking van het project : definitieve inrichtingsovereenkomst, lastenboek, de juiste omvang van de interventies in functie van diegene die rechtstreeks ten laste worden genomen door de Gemeente, keuze van materialen en materieel.

4.2.1.3 Financiële overzichtstabel van de interventie van het MVI

Zie volgende pagina.

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot- Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot- Vooruitgang"

13/9 2001	
OPÉRATION MCI	OPERATIE MCI
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS - PROGRAMMA

ESTIMATION DES TRAVAUX	RAMING VAN DE WERKEN
-------------------------------	-----------------------------

ADRESSE / ADRESS	M2	P.U.TVAC et HON. E.P. met BTW en erel.	TOTAL/TOTAAL	Commentaires
4a. TROTTOIRS - VOETPAD				
rue d'A(e-a)rschotstr.	2672	4.500 F	12.024.000 F	Repavage - Herbestrating
rue d'Hoogvorst	370	4.500 F	1.665.000 F	
rue de Potter	376	4.500 F	1.692.000 F	
rue Liedts	378	4.500 F	1.701.000 F	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	3796		17.082.000 F	
4b. VOIRIES - WEGENNET				
rue d'A(e-a)rschotstr.	5512	2.500 F	13.780.000 F	Asphaltage - Asphaltering
rue d'Hoogvorststr.	712	2.500 F	1.780.000 F	
rue de Potterstr.	853	2.500 F	2.132.500 F	
rue Liedtssstr.	744	2.500 F	1.860.000 F	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	7821		19.552.500 F	
4c. ECLAIRAGE - VERLICHTING				
rue d'A(e-a)rschotstr.	30	140.000 F	4.200.000 F	Sur mâts - Op masten (ZOB)
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	30		4.200.000 F	
4d. ARBRES - BOMEN				
rue d'A(e-a)rschotstr.	16	100.000 F	1.600.000 F	Plantation - Beplanting
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	16		1.600.000 F	
4e. PLATEAUX - PLATEAUS				
rue Rogierstr. Est/Oos	160	6.500 F	1.040.000 F	Repavage - Herbestrating
rue d'Hoogvorststr.	160	6.500 F	1.040.000 F	
rue de Potterstr.	160	6.500 F	1.040.000 F	
rue Liedtssstr.	160	6.500 F	1.040.000 F	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	640		4.160.000 F	

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot-Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot- Vooruitgang"

13/9 2001	
OPÉRATION MCI	OPERATIE MCI
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ESTIMATION DES TRAVAUX	RAMING VAN DE WERKEN
-------------------------------	-----------------------------

ADRESSE / ADRESS	M2	E.H. met BTW en erel.	TOTAL/TOTAAL	Commentaires/ Commentaren
4f. PROPLETE URBAINE - STADSPROPERHEID				
rue d'A(e-a)rschotstr.	10	80.000 F	800.000 F	Poubelles / Vuilnisbak
Tunnel	6	80.000 F	480.000 F	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	16		1.280.000 F	
4g. ECLAIRAGE SPECIFIQUE - SPECIFIEKE VERLICHTING				
Tunnel	2	1.000.000 F	2.000.000 F	Eclairage de jour Dagverlichting
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	2		2.000.000 F	
4h. MOBILIER SPECIFIQUE - SPECIFIEKE MOBILAIRE				
Urinoirs A(e-a)rschot	2	1.250.000 F	2.500.000 F	Aménagement Aerschot Inrichting Aerschot
Tunnel	8	200.000 F	1.600.000 F	Bancs - Banken
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	10		4.100.000 F	
4i. RAFRAICHISSEMENT MURS + PLAFOND - OPFRAAIING VAN DE MUREN + PLA				
Tunnel	2607	1.500 F	3.910.500 F	Aménagement du tunnel Inrichting van de tunnel
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	2607		3.910.500 F	
4j. ECLAIRAGE SCENOGRAPHIQUE DU TALUS - SCENOGRAPHISCHE VERLICHTIN				
Talus - Talud	1	42.115.000 F	42.115.000 F	Aerschot et Progrès Aerschot en Vooruitgang
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	1		42.115.000 F	
4k. BORNES RETRACTABLES - HERROEPBARE PALEN				
Bornes - Palen	0	700.000 F	0 F	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	0		0 F	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN			100.000.000 F	

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN	100.000.000 F
INVESTISSEMENT PRIORITAIRE / VOORANGS INVEST.	89.169.500 F
INVESTISSEMENT NON-PRIORITAIRE / SECUNDAIRE INVE.	10.830.500 F

4.2.2 De stedenbouwkundige lasten

4.2.2.1 De context van de stedenbouwkundige lasten

De stedenbouwkundige lasten worden geheven in toepassing van artikel 86 van de OOPS en van het GewOP. De ministeriële circulaire nr. 009/1 van 21 januari 1997, ter vervanging van circulaire nr. 009 van 13 april 1995, licht de principes, de aard en het belang ervan toe.

Het College van Burgemeester en Schepenen bestemt het grootste gedeelte van die lasten voor de heropleving van de Noordwijk. Wijken : Gaucheret, Masui, Brabant)

Rekening houdend met de interventie van het BIM die ten einde loopt (het Gaucheretpark en omgeving), lijkt het erop dat voor alle gemeentelijke wegen in het Schaarbeekse gedeelte van de Noordwijk op korte of middellange termijn een financiering zal worden gevonden.

De Vooruitgangstraat, een weg die in mei 1999 werd overgenomen door het Gewest, valt hier niet onder.²⁵

Inzake voorzieningen is voorzien in de reiniging van de gevels en de vernieuwing van de vensterramen van school 8, terwijl een artistieke interventie of landschappelijke interventie in het kader van het gewestelijk groen netwerk de blinde muur op de Thomaslaan zal aankleden.

Aan de buitenste rand van de perimeter zullen de bouw van het Huis van de Burger, de afwerking van het plein en het Gaucheretpark binnen afzienbare tijd het leefcentrum van de wijk gaan uitmaken.

Op intercommunaal niveau zal het project worden aangevuld door de culturele kern die is voorzien door de Stad Brussel op de hoek Antwerpsesteenweg / Helihavenlaan, dus op 200 m van het Gaucheretplein.

Dit maakt de denkoefening omtrent de creatie van voorzieningen in huizenblok 64, aan de voet van de torens van de Residentie Noord, minder dringend.

4.2.2.2 Interventies in de openbare ruimte in de perimeter

4.2.2.2.1 Rogier (deel Noordwijk), Gendebien, Destouvelles, Jolly, Masui en Thomas

Hun renovatie moet van rooilijn tot rooilijn gebeuren.

De voetpaden worden gerenoveerd. Ze zouden behandeld moeten worden in dezelfde geest als de omgeving van het Gaucheretplein en de Masuistraat (stad Brussel);

Er is ook voorzien in de asfaltering van de straten.

Die zullen ook nieuwe verlichting krijgen.

4.2.2.3 De gebouwen van de school nr. 8

4.2.2.3.1 Gevels en vensters

Het opfrissen van de gevels en de vernieuwing van de ramen.

4.2.2.3.2 Verfraaiing van de zijgevel van school nr. 8

²⁵ Regeringsbesluit van 6 mei 1999, BS 1-07-1999. Deze overname heeft voor het bestudeerde gebied ook betrekking op het Liedtsplein (het deel dat overeenstemt met het gewestelijk wegentracé), het Masuiplein (idem), de Koninginnelaan en de Paleizenstraat.

De inrichting van de blinde gemene muur - die gevel is geworden met de aanleg van de Thomaslaan - moet worden geïntegreerd in een globaal verfraaiingsproject, in de vorm van een artistieke interventie of een landschappelijke interventie in de context van het gewestelijk « Groen netwerk ».

4.2.2.4 Latere interventies in de perimeter

4.2.2.4.1 De wederopbouw van huizenblok 64

BBP te verwachten.

4.2.3 Het Master Plan van de NMBS

De NMBS voorziet een grondige renovatie van het Noordstation. De renovatie en opwaardering van het station, die allereerst op zuiver architecturaal vlak worden behandeld, moeten geïntegreerd worden in een ruimere context, die ook het CCN en de omliggende wijken omvat. Momenteel is het bureau ARSIS - SPACE SYNTAX, (leader : Guido STEGEN) voor rekening van EUROSTATION bezig met de studie van de stedenbouwkundige inschakeling van de vervoerpool. De definitieve conclusies van die studie zullen pas gekend zijn midden juli 2001. Maar de heer STEGEN heeft ons al de eerste conclusies meegedeeld tijdens een vergadering bij de Gemeente op 23 mei 2001. Daaruit blijkt in het bijzonder dat het mogelijk is om opnieuw een zekere continuïteit van de Vooruitgangstraat te bewerkstelligen tussen de Gaucheretwijk en het Rogierplein.

In de context van de eigenlijke renovatie van het station zullen de ingangen aan de Aarschotstraat opgewaardeerd worden en zal hun zichtbaarheid verbeterd worden, vooral voor de hoofdingang ter hoogte van de Allardstraat; doel is daarbij het station echt open te trekken naar de wijk toe.

Nog steeds in die renovatiecontext zullen de gevels van de NMBS-gebouwen en de hoge muur van de Aarschotstraat, daar waar er geen talud is, gereinigd en gerenoveerd worden vanaf de tunnel van de Brabantstraat tot aan de Rogierstraat.

Het stuurcomité werd eveneens gesensibiliseerd voor de noodzaak om de beplanting van de talud te onderhouden.

4.2.4 Zal het BUV optreden in de Vooruitgangstraat ?

We hebben gezien dat deze straat in 1999 van gemeenteweg werd omgevormd tot gewestelijke weg. Het zou dus redelijk zijn dat de heropbouw ervan rechtstreeks ten laste wordt genomen door het Gewest in het kader van het budget van het BUV, en niet in het kader van het Wijkcontract.

Bij de aanvang van het opstellen van dit verslag (15 mei 2001) bleek dat de renovatie van deze weg niet is opgenomen in het programma van de op korte termijn geplande werken. Daardoor bestaat het gevaar dat, als men rekt op een financiering door het BUV, de werken zullen worden uitgesteld tot na de streefdatum die is vooropgesteld in het wijkcontract.

Maar in geval van budgettaire beperkingen zou de Gemeente slechts een deel van de geplande werken kunnen uitvoeren (voetpaden en aanplantingen bijvoorbeeld).

4.3 HET VIERJARIG HERWAARDERINGSPROGRAMMA : DE OPERATIES

De nummers verwijzen naar kaart 3.1.

De interventies met vastgoedkarakter zullen hoofdzakelijk betrekking hebben op de Aarschotstraat, zijnde 9 straathoeken en een goed in het midden van een huizenblokzijde.

Van de 14 geplande interventies :

- behoren er 8 tot luik 1 (waarvan 6 prioritair) ;
- behoren er 4 tot luik 2 (3 prioritair) ;
- en behoren er 2 tot luik 5 (prioritair).

De hoek Aarschotstraat - Kwatrechtstraat, waar zich de car-wash bevindt, en het gemeentelijk terrein in huizenblok 64 zullen later worden behandeld, buiten het kader van het vierjarenplan.

Lijst van de vastgoedoperaties :

Luik 1 : zuiver publieke operaties
1.a Hoek Aarschotstraat 188 -Liedtsstraat 2- 6
1.b Hoek Aarschotstraat 186 - Liedtsstraat 1
1.c Hoek Aarschotstraat 162 - De Potterstraat 1&3
1.d Hoek Aarschotstraat 138 - Hoogvorststraat 1
1.e Hoek Aarschotstraat 120 - Rogierstraat 112
1.f Vooruitgangstraat 287 (ONE), enkel woninggedeelte
1.g Hoek Aarschotstraat 118 - Rogierstraat 119 (reserve)
1.h Hoek Aarschotstraat 160 - De Potterstraat 2 (reserve)
Luik 2 : operatie op overheidsgrond, verkocht aan een privé-operator met conventie
2.a Hoek Aarschotstraat 224-Koninginnelaan 48
2.b Aarschotstraat 208 - Koninginnelaan 28
2.c Hoek Vooruitgangstraat 249/251 - Gendebienstraat
2.d Hoek Vooruitgangstraat – Rogierstraat (reserve)
Luik 5 : voorzieningen
5.a Hoek Aarschotstraat 138-Hoogvorststraat 6
5.b Renovatie gevel Magic Land

In de informatiefiches, is het aantal woningen ter indicatie gegeven.

4.3.1 Luik 1 (zuiver publieke operaties)

4.3.1.1 Niet-prioritaire operaties

Deze gebouwen verkeren bijna allemaal in slechte staat

In tegenstelling tot de andere straten domineert de Rogierstraat de Aarschotstraat wat de schikking van de hoekpercelen betreft.

De interventie behelst de zware renovatie of wederopbouw van de hoekgebouwen; een bar kan daar niet meer getolereerd worden. De toegang tot de verdiepingen geschiedt langs de zijstraat. De bars die op deze manier worden verwijderd, zouden toestemming krijgen om zich te vestigen op de benedenverdiepingen die uitgeven op de Aarschotstraat. De inrichting van de gelijkvloers zullen gedurende de architecturale fase uitgewerkt worden. Mogelijk zal de gemeente en deel van de lokalen aan collectieve of gemeenschappelijk gebruik wijden.

Naast de renovatie van de bebouwing zullen stappen worden ondernomen om de verdiepingen te recupereren van de privé-gebouwen die uitsluitend uitgeven op de Aarschotstraat; de privé-toegang

gebeurt dan via het hoekgebouw dat eigendom is geworden van de Gemeente. Deze aanpak van « blootvoetse ontwikkelaars »²⁶, zoals de Delegatie voor de Ontwikkeling van de Vijfhoek, is hier niet becijferd. Normaal gezien zou het hier moeten gaan om een nieuwe RENOVAS-opdracht.

4.3.1.1.1 Hoek Aarschotstraat 188 / Liedtsstraat 2, 4 en 6 (operatie 1.a)

Het hoekterrein wordt momenteel bezet door een huis in zeer slechte staat van 3 niveaus en 50 m² grondoppervlakte, eigendom van een privé-eigenaar. Naast het feit dat de vensters van de benedenverdieping zijn toegemetseld vertoont het gebouw ook tal van barsten en ziet het er algemeen zeer sterk vervallen uit. Als het gesloopt zou worden, zou een grotere heropbouwoperatie kunnen worden uitgevoerd over de aangrenzende percelen van de Liedtsstraat 4 en 6.

Op het nr. 6 van de Liedtsstraat bevindt zich een tweede erg vervallen woning waarvan de vensters op de benedenverdieping eveneens zijn toegemetseld. Op nr. 4 vinden we een klein terrein waarop een garage staat.

De operatie, die een grondoppervlakte van 138 m² bestrijkt, voorziet in de afbraak / wederopbouw van het geheel in de vorm van een gebouw van drie verdiepingen waarvan de ingang gesitueerd zou zijn in de Liedtsstraat, met een kleine tuin van 38 m². De wederopbouw van die hoek zou een afzonderlijke toegang mogelijk moeten maken tot de verdiepingen van drie percelen die op de benedenverdieping zijn ingenomen door bars.

4.3.1.1.2 Hoek Aarschotstraat 186 / Liedtsstraat 1 (operatie 1.b)

Het gaat hier om één enkel gebouw van B+2+D waarvan de renovatie zou leiden tot de sanering van 231 m² woning. De gevel is op de verdiepingen afgewerkt met een bekleding van het type « roofing » met breuksteenimitatie. De benedenverdieping is ingenomen door een uitgebate bar die uitgaat op de Aarschotstraat. Er is een zij-ingang in de Liedtsstraat. Men zou moeten overwegen om de verdiepingen langs achter toegankelijk te maken via nr. 184 van de Aarschotstraat. De zware renovatie zal aanzienlijke gevelwerken omvatten.

4.3.1.1.3 Hoek Aarschotstraat 162 / De Potterstraat 1 en 3 (operatie 1.c)

De twee gebouwen van B+2+D hebben dezelfde geschiedenis achter de rug: zowel de daken als de ramen, die niet meer oorspronkelijk zijn, vertonen dezelfde kenmerken. Op de benedenverdieping van nr. 162 bevindt zich een uitgebate bar die uitgaat op de Aarschotstraat. De percelen zijn bijzonder smal (minder dan 4 m). Daarom is het interessant om de renovatie van beide gebouwen samen te behandelen om maximaal 1 woning per niveau in te richten. Het globale renovatieproject omvat 238 m². De integratie van een afzonderlijke ingang voor de verdiepingen van 5 bars in de Aarschotstraat zou het hier mogelijk maken om een belangrijk deel van de straat beter bewoond te maken.

Gezien de kleine afmetingen van het gebouw zou men het nr. 164 van de Aarschotstraat bij de renovatieproject kunnen betrekken; deze hypothese werd niet becijferd.

4.3.1.1.4 Hoek Aarschotstraat 138 / Hoogvorststraat 1 (operatie 1.d)

De benedenverdieping van dit gebouw van B+2+D wordt ingenomen door een uitgebate bar die uitgaat op de Aarschotstraat. Het gebouw bevindt zich tegenover het lege terrein waar een sociaal-culturele voorziening moet komen en bevat twee ingangen : één op de hoek en één in de Hoogvorststraat. Het lijkt moeilijk om te voorzien in een toegang tot de verdiepingen in de Aarschotstraat, gezien de configuratie van het perceel. Het gebouw verkeert in middelmatige toestand. Er zijn echter zware renovatiewerken voorzien voor een oppervlakte van 294 m², waardoor één woning per verdieping zal kunnen worden ingericht.

4.3.1.1.5 Hoek Aarschotstraat 120 / Rogierstraat 112 (operatie 1.e)

De benedenverdiepingen van de twee gebouwen zijn ingenomen door twee uitgebate bars, waarvan

²⁶ In de zin dat er geen openbare investeringen aan te pas komen.

de eerste uitgeeft op de Aarschotstraat en de tweede op de Rogierstraat. Aangezien men alle vitrines in de zijstraten wil verwijderen, moet de actie worden uitgevoerd op de twee gebouwen.

De gebouwen zijn van B+2+D; het hoekgebouw verkeert in middelmatige staat en het nr. 112 van de Rogierstraat is in goede staat. Bij de lichte renovatie moet echter rekening worden gehouden met de herinrichting van het interieur en de toegang aan de achterkant van de bar ernaast.

4.3.1.1.6 Vooruitgangstraat, 287 (operatie 1.f)

Momenteel herbergt dit gemeentelijk gebouw van B + 2 + dak een consultatiecentrum voor zuigelingen. Dat centrum gebruikt de benedenverdieping (vergroot door een bijgebouw) en een stukje van de eerste verdieping. Er loopt een procedure (subsidie is toegekend, architect aangesteld) voor de renovatie van de benedenverdieping. De bovenverdiepingen staan leeg en vallen niet onder het renovatieproject.

De gemeente wil de renovatie van de rest van het gebouw (2,5 verdieping, 294m²) integreren in het kader van het Wijkcontract om er woningen in te richten voor kroostrijke gezinnen. De geplande renovatie is van het zware type en dient rekening te houden met de inrichting van de benedenverdieping.

4.3.1.2 Niet-prioritaire operaties

4.3.1.2.1 Hoek Aarschotstraat 118 / Rogierstraat 119 (operatie 1.g)

De benedenverdieping wordt ingenomen door een uitgebate bar die uitgeeft op de Aarschotstraat. Het is een gebouw van B+2+D met een grondoppervlakte van 76 m².

Het gebouw is duidelijk in goede staat en werd onlangs gerenoveerd. De schikking van het perceel maakt het moeilijk een zij-ingang te voorzien naar de gebouwen ernaast (gemene muren over de hele lengte, geen koer). Een lichte renovatie is evenwel mogelijk om eventueel de binnenruimten opnieuw in te richten.

4.3.1.2.2 Hoek Aarschotstraat 160 / De Potterstraat 2 (operatie 1.h)

De benedenverdieping is ingenomen door een night-shop die uitgeeft op de Aarschotstraat. Het hoofdgebouw wordt verlengd door een bijgebouw van één niveau dat uitgeeft op de De Potterstraat.

Is het pand bewoond door de eigenaar ?

Voor zover de activiteit niet gelinkt is aan de prostitutie, vormt deze operatie geen prioriteit. De handelsfunctie op de benedenverdieping strookt immers met de elders uiteengezette doelstellingen.

Het nut van dit gebouw heeft te maken met de mogelijkheid om langs achter op een totaal onafhankelijke manier de verdiepingen te bereiken van de aangrenzende gebouwen (4 bars), waarvoor alleen een bijgebouw zou moeten worden gesloopt. Deze zware renovatie heeft betrekking op een totaal van 193 m².

4.3.2 Luik 2 (Operatie op overheidsgrond, verkocht aan een privé-operator met conventie)

4.3.2.1 niet-prioritaire operaties

4.3.2.1.1 Hoek Aarschotstraat 224-222-220 / Koninginnelaan 48 (operatie 2.a)

Het hoekterrein is privé-eigendom en bestrijkt een oppervlakte van 60 m². Deze lege hoek markeert de ingang van de wijk vanaf het Koninklijk Tracé. Het bevindt zich aan de uitgang van de tunnel voor de trams en de tunnel van de Koninginnelaan, wat de zichtbaarheid ervan nog vergoot. Deze wederopbouwoperatie op een bijzonder moeilijk te bebouwen perceel (omdat het zo smal is en door zijn ligging) zou bijdragen tot een positievere imago van de wijk door de ingang ervan aangenamer te maken.

Het privé-gebouw op nr. 222 van de Aarschotstraat is in zeer slechte staat. De grondoppervlakte van dat gebouw bedraagt 61 m². Het terrein van nr. 220 is ingenomen door een garage op één enkel niveau van 48 m² en in zeer slechte staat. In het kader van een kwalitatieve wederopbouw wordt

voorgesteld het huis op 222 te slopen om één enkel groter gebouw op te trekken op het hoekterrein en de twee aangrenzende percelen.

Het nieuwe gebouw zou 155 m² bebouwde grondoppervlakte omvatten en een hoogte hebben van B+3+dak. De ligging van het terrein op een drukke as zou interessant kunnen zijn voor een handelszaak op de benedenverdieping, terwijl de bovenverdiepingen zijn bestemd voor middelgrote en grote woningen (totaal van 5 of 6 woningen) waarvan de ingangen zich zouden bevinden in de Koninginnelaan. Er zou tevens een aparte ingang kunnen komen voor de verdiepingen van nr. 226 in de Aarschotstraat. Het niveauverschil tussen de Aarschotstraat en de Koninginnelaan zou het mogelijk maken om in de Aarschotstraat een bar te huisvesten onder de handelszaak.

4.3.2.1.2 Aarschotstraat 208 en Koninginnelaan 28 (operatie 2.b)

Dit gebouw omvat aan de achterzijde een bijgebouw van 103 m² op 5 niveaus dat al lang leegstaat en sterk vervallen is. De afbraak ervan zou meer licht doorlaten voor alle woningen van het huizenblok en het tevens mogelijk maken het binnenterrein van dat blok aanzienlijk te opwaarderen, wat een prioriteit lijkt in een wijk die zo dicht bevolkt is.

Het huis van B+3 en 108 m² dat zich aan de voorkant van het perceel bevindt, is erg vervallen en vraagt om een zware renovatie. Na die renovatie zou het gebouw woonruimte kunnen herbergen.

Dit goed is aan de achterzijde begrensd door het nr. 28 van de Koninginnelaan, dat te koop staat.²⁷ De opkoop van dit gebouw zou het mogelijk maken de woningen toegankelijk te maken langs de laan. De toegang tot de verdiepingen van 6 aangrenzende bars zou eveneens geïntegreerd kunnen worden in het ontwerp, waardoor dit huizenblok een heel andere sfeer zou uitstralen (afzonderlijke toegangen tot de aangrenzende verdiepingen zijn eveneens voorzien op de hoeken van de Koninginnelaan en de Liedtsstraat). De benedenverdieping van de Aarschotstraat zou dan als bar kunnen worden ingericht als gedeeltelijke compensatie voor de verdwenen ruimte op de hoeken.

4.3.2.1.3 Hoek Vooruitgangstraat / Gendebienstraat (operatie 2.c)

Deze hoek bestaat uit twee huizen B + 2 + dak in zeer vervallen staat. De sanering van de hoek is erg belangrijk in het licht van de wil om de bewoonbaarheid van de Vooruitgangstraat kracht bij te zetten.

De panden worden begrensd door het project LAURENTIDE, en dus zou de renovatie logischerwijze pas na die belangrijke wederopbouwoperatie moeten plaatsgrijpen. De renovatie zou zwaar zijn en woningen creëren voor kroostrijke gezinnen op 3,5 verdieping en op een totale oppervlakte van 382m². Er zou een binnenkoer van 32m² moeten worden ingericht.

4.3.2.2 Niet-prioritaire operatie

4.3.2.2.1 Hoek Rogierstraat / Vooruitgangstraat (operatie 2.d)

Dit leegstaand terrein is eigendom van de coöperatieve vennootschap. De zichtbaarheid ervan, gekoppeld aan de dringendheid om huizenblok 63 toegankelijk te maken voor de bewoners, verklaart het interessant karakter van deze operatie. Het vormt het einde van de Vooruitgangstraat in zijn oude stedelijke morfologie en ligt dus op de grens tussen het traditionele stadsweefsel en de moderne wijk die wordt voorgesteld door de Amelinckx-toren. In het geval van een eenmaking van de Rogierstraat zou dit element de ingang van de wijk vormen vanaf de rest van de gemeente. Het terrein met een grondoppervlakte van 113 m² zou bebouwd worden op vier en een half niveau, goed voor 5 nieuwe woningen of 4 woningen en een handelszaak.

De wederopbouw van de hoeken van dit huizenblok, parallel met het project LAURENTIDE, zou het mogelijk moeten maken dit deel van de wijk een nieuw imago te geven en andere eigenaars aan te sporen tot renovatie, zodat ze bijdragen tot de verbetering van de menselijke omgeving.

4.3.3 Luik 3 (privé-operatie met overheidssteun)

Nihil.

²⁷Vraagprijs is 5.900.000 BEF, voor 3 bovengrondse verdiepingen van +/- 80 m², waarvan er 2 worden gebruikt door de verkopende eigenaar.

4.3.4 Luik 4 (inrichting van de naaste omgeving)

Ingevolge de beslissing van het College (zie 2.2.1) om aan het MVI de renovatie toe te vertrouwen van de Aarschotstraat, de Liedtsstraat, de De Potterstraat en de Hoogvorststraat alsook van de doorgangen onder de spoorwegen, rest in de bestudeerde perimeter nog te renoveren :

- Ten westen van het spoorwegdomein :
 - De Vooruitgangstraat (van gevel tot talud, rekening houdend met de interventie van de MIVB)
 - De Rogierstraat (van gevel tot gevel, maar te realiseren met behulp van de stedenbouwkundige lasten)
 - De Gendebienstraat (van gevel tot gevel, maar te realiseren met behulp van de stedenbouwkundige lasten)
- Ten oosten van het spoorwegdomein :
 - De Kwatrechtstraat (stadsmeubilair)
 - De Rogierstraat (van gevel tot gevel)
 - Specifiekere elementen : de verlichting van de dwarsstraten

De inrichting moet bijdragen tot het verbeteren van de bewoonbaarheid van de straten door een gezelligere sfeer te scheppen en een gastvrijer leefkader dan vandaag. De goede ligging van de woningen die zich hier bevinden of er nog zullen komen (nabijheid van het centrum, van de Vijfhoek, veel openbaar vervoer, nabijheid van een toekomstig park, alsook van de Brabantstraat en de Antwerpsesteenweg) wordt helaas grotendeels tenietgedaan door de povere kwaliteit van de bestaande inrichtingen en door de nabijheid van de spoorweg.

Het doel om aangename verbindingen te creëren tussen de twee zijden van de spoorwegtalud wordt hier niet opnieuw aangehaald, aangezien de interventies die daarop betrekking hebben reeds beschreven staan onder 2.2.1.

4.3.4.1 Prioritaire operaties

4.3.4.1.1 Vooruitgangstraat

4.3.4.1.1.1 Kenmerken van de Vooruitgangstraat en naaste omgeving

De Vooruitgangstraat is volgens de gewestelijke planologische documenten een gewestelijke weg met het statuut van "interwijkweg".²⁸ Ze loopt langs de spoorweg en verbindt het Masuiplein met het complex van het Noordstation. Zo vormt deze straat de verbinding tussen een traditioneler stadsweefsel en de torens van de administratieve wijk. Op het stuk dat ons hier interesseert omvat ze ook een eigen baan voor de trams die in het verlengde ligt van de ondergrondse premetro.

De voorgestelde inrichtingen zijn gebaseerd op een aantal vaststellingen.

- Een probleem dat naar voor wordt geschoven inzake de Vooruitgangstraat is dat van het snelle autoverkeer. De breedte van deze rechtlijnige weg spoort de automobilisten aan tot snel rijden, ook al is het huidige wegdek niet echt vlak. Deze feitelijke toestand is des te gevaarlijker omdat er heel wat spelende kinderen zijn.
- Naast huizenblok 64 werd de straat destijds aangelegd op grond van imperatieven die vandaag niet meer van toepassing zijn : 2x2 rijvakken, centrale berm, voorsorteerstrook voor links afslaan die niet meer wordt gebruikt enz.
- De straat is relatief gevaarlijk omdat er geen echte veilige oversteekplaatsen voor voetgangers zijn. Nochtans is er heel wat voetgangersverkeer door de drie tramhaltes in de straat (Vooruitgang, Thomas en Destouvelles). De voetpaden zijn in zeer slechte staat en dus weinig aangenaam voor de gebruikers.
- De Thomasbrug heeft een dubbele functie voor het tram- en busverkeer : ze maakt het normaal gebruik van het openbaar vervoer mogelijk maar dient ook als belangrijke oversteekplaats voor voetgangers (en fietsers) van het spoorwegdomein. De brug is visueel verbonden met het Gaucheretplein ter hoogte van de school #8 en geeft aan de andere zijde uit op het kruispunt van

²⁸ Ook al staat dit specialisatieniveau van de wegen niet langer op kaart 5 van het definitief GBP.

de Koninginnelaan en de Aarschotstraat. De brug is veiliger dan de tunnels die door de auto's worden gebruikt en is de meest aangewezen verbinding tussen de twee betrokken wijken (zie interventie MVI).

- De parkeerproblemen zijn aanzienlijk voor de gebruikers van de wijk, de bewoners en klanten. Toekomstige vastgoedprojecten zouden het moeten mogelijk maken tegemoet te komen aan een zekere vraag, waardoor de parkeerdruk zou moeten worden verminderd.
- De talud is een belangrijk element in de omgeving van de Aarschotstraat en de Vooruitgangstraat. Die talud ziet er niet bijzonder aangenaam uit, gezien het gebrek aan onderhoud. Nochtans werd bij de realisatie ervan, begin de jaren '50, bijzonder veel zorg besteed aan het ontwerp : edele materialen voor de steunmuur, de veelvuldige steunpunten voor bovenleidingen... (zie interventie MVI).
- De onveiligheid is niet het grootste probleem, maar dient wel te worden vermeld. De Vooruitgangstraat is een straat waar zich slechts aan één kant woningen bevinden, en dus is de sociale controle er zwakker dan elders.
- Dat gevoel van onveiligheid wordt nog beklemtoond door de slechte verlichting. Er hangen lichtpunten met koude bron aan de gevels, die onvoldoende licht geven voor de voetpaden langs de trambaan.
- De trams zijn een bron van geluidshinder voor de buurtbewoners. Toch lijkt het moeilijk om inrichtingen te voorzien die die vorm van hinder kunnen beperken.
- De netheidsproblemen in de wijk behoren tot de voornaamste negatieve elementen die door de bewoners naar voor worden geschoven. Er wordt veel aan sluikestorten gedaan, vooral langs de talud.

Naast die aspecten dienen ook andere elementen in aanmerking te worden genomen :

- De MIVB werkt momenteel aan de vervanging van de rails tussen de tunneluitgang van het CCN en de Thomasbrug evenals aan de plaatsing van een derde spoor voor de optimalisering van de werking van het CCN. De werken zijn strikt beperkt tot hetgeen nodig is voor die sporen. De overeenkomstige oppervlakten zullen niet geplaveid of met gras ingezaaid worden maar gewoon bedekt met ballast.
- Om de reissnelheid van tramlijn 90 te verbeteren, wil het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BUV) een tunnel realiseren die zou aansluiten op de bestaande installaties van het CCN. Die tunnel zou onder het spoorwegdomein lopen, de Rogierstraat volgen en uitmonden in de Rogierlaan waar dus een tunneluitgang komt. Die werken zouden de gelegenheid vormen om de continuïteit van de Rogierstraat te herstellen, die werd onderbroken bij de werken van de verbinding.
- Het basisdossier van het toekomstig BBP Gaucheret voorziet dat de rooilijn van het leegstaand terrein van huizenblok 64 verplaatst wordt om in het verlengde te komen van de rooilijn van de andere huizenblokken van de Vooruitgangstraat.
- Een element van het toekomstig gewestelijk « Groen netwerk » loopt door de betrokken perimeter. Het gaat via het Liedtsplein, volgt de brug en loopt vandaar langs de Thomaslaan tot aan het Gaucheretpark. Deze doorsteek onder de spoorwegen en de overeenkomstige oversteek van de Vooruitgangstraat verdienen dan ook bijzondere aandacht (zie interventie MVI).

4.3.4.1.1.2 De voorgestelde interventies Vooruitgangstraat

De indicaties die hierna volgen zijn principiële indicaties, die moeten worden gecontroleerd bij de verdere uitwerking van het definitieve project. De werken die worden uitgevoerd in de Vooruitgangstraat moeten rekening houden met de bestaande feitelijke toestand die zal worden geobserveerd na de realisatie van de werken die worden verricht door de MIVB.²⁹

²⁹In geval van realisatie door het BUV, zal het concept van dit project het voorwerp uitmaken van permanent overleg met de Gemeente en de verschillende actoren (Gewest, concessiehouders, MIVB enz.) binnen een begeleidingscomité om de coherentie van het geheel te garanderen. Het BUV zal instaan voor het secretariaat van die overlegvergaderingen en de coördinatie van de werken (onder meer tussen de uitvoerders). Het BUV zal de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning indienen

De **te renoveren voetpaden** omvatten die langs de bouwgevels van de Vooruitgangstraat. Om een homogeen oppervlak te verkrijgen worden gewone dallen 30*30 voorgesteld. De voetpaden moeten een breedte hebben van 2m75 voor het huizenblok 63, 2m50 voor de huizenblokken 49 en elders 2m20. Ter hoogte van huizenblok 64 liggen de voetpaden in het verlengde van de voetpaden die noordelijker liggen in de straat. Het voetpad tegen huizenblok 64 meet 4m75. De aanlegwerken stoppen ter hoogte van de tunnel van de Kwatrechtstraat. De vernieuwing van het voetpad langs de steunmuur van de spoorwegtalud is hierin begrepen.

Ter hoogte van huizenblok 64 zal de Vooruitgangstraat overgaan naar één rijvak in elke richting, zonder parkeergelegenheid langs de weg (vandaar de verbreding van het voetpad). De twee rijvakken moeten komen in het verlengde van de rijvakken die voorzien zijn in de rest van de straat. De lokale verandering van inplanting brengt dus een kleine wijziging met zich mee in de inrichting die onlangs werd gerealiseerd in het kader van de heraanleg van de omgeving van het CCN.

De voorziene **verlichting** moet rekening houden met de scenografische verlichting die is gepland voor de spoorwegtalud. Ze mag geen enkele schemerzone overlaten in de straat. De meest aangewezen verlichting, zoals aanbevolen door het gemeentelijk verlichtingsplan, is een verlichting op palen met warme bron van het type 'zob' met een hoogte van 8 m. De palen moeten op ongeveer 25 m tussenafstand komen te staan en eventueel worden aangevuld in zones die nog te donker lijken (omgeving van de tunneluitgang, oversteekplaatsen voor voetgangers...).

Er is een **bomenrij** voorzien aan de kant van de bouwgevels. De bomen zullen zodanig worden geplant dat ze de parkeerplaatsen scheiden om de twee plaatsen, zijnde om de 12 m. De Gemeente zal bepalen welke boomsoorten het best zijn aangepast aan deze lokalisatie.

Er zijn vier **oversteekplateaus voor voetgangers** voorzien. De belangrijkste oversteekplaats moet komen ter hoogte van de Thomasbrug. De MIVB wil bij haar werken ter hoogte van de oversteekplaats het asfalt vervangen door zwarte en witte betonblokken, maar die maatregel lijkt onvoldoende om de auto's af te remmen op deze weg met snel verkeer. De andere voorziene plateaus komen ter hoogte van de twee andere haltes in de Vooruitgangstraat, ter hoogte van de tunneluitgang en aan de Koninginnelaan. Daardoor moet elk huizenblok minstens één veilige oversteekplaats krijgen.

Inzake openbare netheid, zullen vuilnisbakken worden geplaatst. In een eerste fase zullen die heel waarschijnlijk zeer snel verzadigd zijn door huishoudelijk afval, maar op langere termijn kunnen ze alleen maar bijdragen tot de sensibilisering van voorbijgangers en buurtbewoners voor het belang van de netheid in de wijk.

Ingroening : om de Vooruitgangstraat aangenamer te laten ogen, zal de eigen baan van de tramlijn worden ingezaaid met gazon. Deze operatie is voorzien voor het stuk tussen de tunneluitgang en de Thomastunnel. (reserve)

Ter hoogte van huizenblok 64 wordt de weg smaller om de continuïteit van de rooilijn met de rest van de straat te markeren. Gevolg daarvan is een verbreding van het huizenblok van ongeveer 7m. Die ruimte, die vroeger was bedekt met vaste materialen, moet plantaardig worden. Een behandeling als openbare ruimte is niet noodzakelijkerwijze aangewezen, aangezien de aanlegopdracht voor dit gedeelte van het huizenblok nog niet is bepaald.

4.3.4.1.2 De Kwatrechtstraat (punctuele interventie)

De plaatsing van stadsmeubilair van het type bank op de centrale berm zal deze ruimte, die de Brabantstraat en de Aarschotstraat verbindt, opwaarderen.

4.3.4.1.3 De Rogierstraat (gedeelte van de Brabantwijk, renovatie van gevel tot gevel)

Naast een interventie zoals in de Liedtsstraat, de De Potterstraat en de Hoogvorststraat, zullen rijbomen worden geplant aan weerszijden van deze straat die breder is dan de parallelle straten. Er

of zoniet de complete dossiers daarvoor afleveren.

De Gemeente behoudt inzagerecht in elk stadium van de uitwerking en verwezenlijking van het project: definitieve inrichtingsovereenkomst, lastenboek, de juiste omvang van de interventies in functie van diegene die rechtstreeks ten laste worden genomen door de Gemeente, keuze van materialen en materieel.

zal rekening worden gehouden met het feit dat op een deel van deze straat geen parkeerplaatsen kunnen worden voorzien door de aanwezigheid van de synagoge.

4.3.4.1.4 De Liedtsstraat, de De Potterstraat en de Hoogvorststraat (van gevel tot gevel)

De renovatie van deze straten is voorzien in het kader van de operatie van het MVI. Maar...

De verlichting van de Liedtsstraat, de De Potterstraat, de Hoogvorststraat en de Rogierstraat, die meer dan 40 jaar oud is, moet vernieuwd worden in het kader van het vierjarenplan (standaardverlichting).

4.3.4.2 Niet-prioritaire operaties

4.3.4.2.1 Ingroening van daken

De binnenterreinen van de huizenblokken van deze wijk bevatten doorgaans zeer weinig groen. Aangezien vanwege de handelszaken van de Brabantstraat een grote behoefte aan opslagruimte bestaat, wordt de kwaliteit van de binnenterreinen hierdoor aanzienlijk aangetast. Om de bevolking van de Brabantstraat (die reeds lijdt onder de aanwezigheid van de handel en de prostitutie) een ietwat aangenamer leefkader te bieden, zouden twee ingroeningsoperaties kunnen worden voorgesteld. Die hebben betrekking op een opslagplaats (488 m²), nr. 7 in de Hoogvorststraat, die eigendom is van een handelaar in de Brabantstraat, en op een industriële wasserij op het nr. 13 in de De Potterstraat (730 m²). Het komt erop aan de daken waterdicht te maken om er een laag materiaal op aan te brengen waarin mossen en kleine planten kunnen groeien. Deze interventies zijn niet prioritair.

4.3.5 Luik 5 (Sociale herwaardering - vastgoedgedeelte)

4.3.5.1 Prioritaire operatie (Aarschotstraat – Hoogvorst)

4.3.5.1.1 Hoek Aarschotstraat 136A / Hoogvorststraat 2-4-6 (vastgoedoperatie 5.a)

Deze uitrustingsoperatie wordt voorgesteld op een terrein van 425 m² dat vandaag dienst doet als stalplaats voor de bestelwagens van een handelaar in de Brabantstraat. De operatie voorziet in de oprichting van een gebouw van B+3 op een grondoppervlakte van 275 m².

De ondergrondse structuur zou een deel omvatten dat bestemd is voor het aanbelendende Magic Land Theater (opslaglokaal voor materiaal) en zou toegankelijk zijn via een constructie achter in de tuin met een goederenlift. Er zou langs achter een verbinding komen met de gebouwen die reeds worden ingenomen door Magic Land.

De terbeschikkingstelling van die opslagplaats zou een betere werking van het theater mogelijk moeten maken en dit meer openstellen voor het leven in de wijk.

De benedenverdieping zal bestemd zijn voor een collectief lokaal met een oppervlakte van 215m². Dat lokaal zou dienst kunnen doen als vergaderplaats voor de verenigingen en eventueel als tentoonstellingszaal.

De eerste verdieping zou onderdak kunnen bieden aan de vereniging Espace P, die wil uitbreiden om prostituees naast de huidige sociale dienst ook opvang en onderdak te kunnen bieden (cafetaria, douches...).

De andere twee verdiepingen zouden plaats kunnen bieden aan andere verenigingen die reeds interesse hebben. (zie de projecten van luik 5).

De operatie voorziet in het behoud van een prachtige boom door de aanleg van een koer-tuin van 144 m² (aan de kant van Magic Land) die zowel voor het theater als voor Espace P zou kunnen dienst doen. De hoofdingang van het gebouw zou komen aan de Hoogvorststraat om een zekere afstand te creëren ten opzichte van de Aarschotstraat.

4.3.5.1.2 Gevel van Magic Land (vastgoedoperatie 5.b)

In het kader van de inrichting van een polyvalente zaal op het hoekterrein, is het interessant om de enige culturele infrastructuur van de wijk te opwaarderen. Die inrichting zou een stap zijn in de richting van de opening van Magic Land naar de wijk toe.

5 BESCHRIJVING VAN DE OPERATIES, LUIKEN 1 EN 2- SIGNALEMENTSKAARTEN

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAARBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

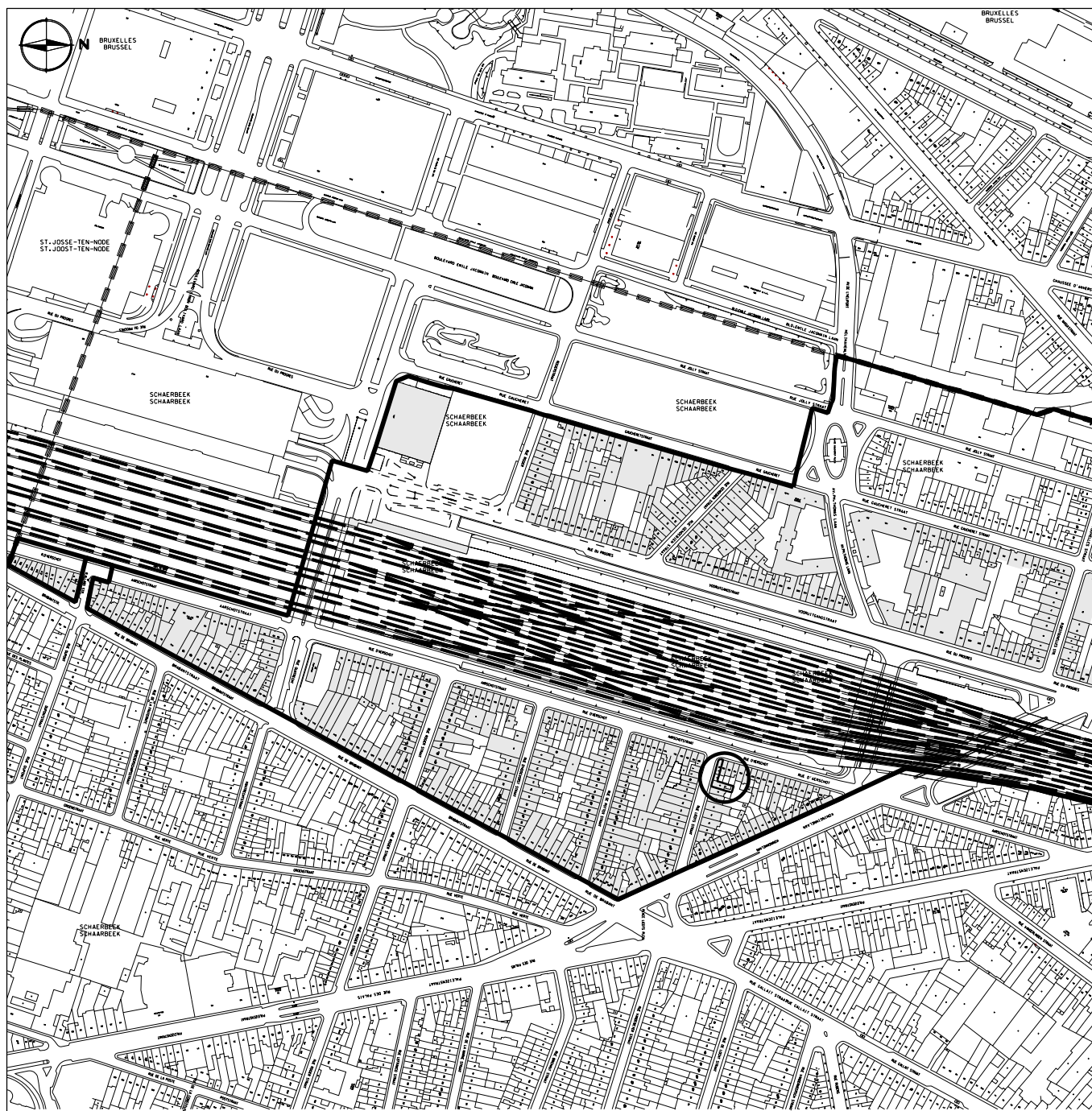
OPERATIONS
ANGLE AERSCHOT 188
- LIEDTS 2-6

1.a

OPERATIE
HOEK AARSCHOT 188
- LIEDTS 2-6

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOSESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION 1.a VOLET 1	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 188 – Liedts 2-6 / hoek Aerschot 188 – Liedts 2-6

Le terrain d'angle est occupé actuellement par une maison en très mauvais état de 3 niveaux et de 50 m² au sol, appartenant au privé. Outre le fait que les fenêtres du rez-de-chaussée sont murées, le bâtiment comporte de très nombreuses fissures et présente un aspect général très dégradé. Sa démolition rendrait possible une opération plus vaste de reconstruction, couvrant les parcelles voisines du 4 et 6 rue Liedts.

Au 6 de la rue Liedts se trouve une deuxième maison extrêmement dégradée dont les fenêtres du rez sont aussi murées. Au 4, on trouve un petit terrain abritant un garage. Le 2 rue Liedts n'est pas habité, contrairement au numéro 6.

L'opération, sur 138m² au sol, prévoit la démolition / reconstruction de l'ensemble sous forme d'un un bâtiment de trois niveaux dont l'entrée se ferait rue Liedts, avec un petit jardin de 38m². La reconstruction de cet angle devrait permettre un accès séparé aux étages de trois parcelles occupées à leurs rez par des bars.

Het hoekterrein wordt momenteel bezet door een huis in zeer slechte staat van 3 niveaus en 50 m² grondoppervlakte, eigendom van een privé-eigenaar. Naast het feit dat de vensters van de benedenverdieping zijn toegemetsd vertoont het gebouw ook tal van barsten en ziet het er algemeen zeer sterk vervallen uit. Als het gesloopt zou worden, zou een grotere heropbouwoperatie kunnen worden uitgevoerd over de aangrenzende percelen van de Liedtsstraat 4 en 6.

Op het nr. 6 van de Liedtsstraat bevindt zich een tweede erg vervallen woning waarvan de vensters op de benedenverdieping eveneens zijn toegemetsd. Op nr. 4 vinden we een klein terrein waarop een garage staat.

De operatie, die een grondoppervlakte van 138 m² bestrijkt, voorziet in de afbraak / wederopbouw van het geheel in de vorm van een gebouw van drie verdiepingen waarvan de ingang gesitueerd zou zijn in de Liedtsstraat, met een kleine tuin van 38 m². De wederopbouw van die hoek zou een afzonderlijke toegang mogelijk moeten maken tot de verdiepingen van drie percelen die op de benedenverdieping zijn ingenomen door bars.

Propriété / eigendom

Liedts 2

Michel CHALU (1/2 PP) rue de Monthoux19, 1201 Genève – Suisse

Florence BARI (1/2 PP) route de Carignan 08210 Mouzon - France

Liedts 4

Michel CHALU

Liedts 6

Eugène DEJONCKER rue Liedts 6, 1030 Bruxelles

REGION DE
BRUXELLES
CAPITALE
**COMMUNE DE
SCHAARBEEK**

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST
**GEMEENTE
SCHAARBEEK**

**CONTRAT DE
QUARTIER**
Aerschot-
Progrès

WIJKCONTRACT
Aerschot-
Vooruitgang

PHASE 3
FICHES
SIGNALETIQUES

FASE 3
INFORMATIEFICHE

OPERATION 1.a
VOLET 1 **OPERATIE**
LUIK

PROGRAMME
QUADRIENNAL DE
REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 188 – Liedts 2-6 / hoek Aerschot 188 – Liedts 2-6



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATIONS
ANGLE AERSCHOT 188
- LIEDTS 2-6

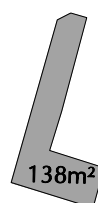
1.a

OPERATIEN
HOEK AARSCHOT 188
- LIEDTS 2-6

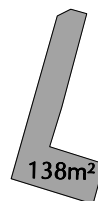
Schaal : 1 : 1000



REZ DE CHAUSSEE
GELIJKVLOERS



1er ETAGE
1ste VERDIEPING



2e ETAGE
2de VERDIEPING

LEGENDE

LOGEMENT		WONING
JARDIN, COUR		TUIN, BINNEN PLAATS

AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSEE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIETE COOPERATIVE

WATERLOOSESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION VOLET	1.a 1 OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 188 - Liedts 2-6 / hoek Aarschot 188 - liedts 2-6

ACHATS / AANKOOI	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
TERRAIN/TERREIN	176	44.348 FB	/m2	7.805.217 FB	Négociation pour achat
BATISSE / GEBOUW			/m2		Onderhandeling vr. aankoop
Enreg.(%) Registratie	15%	6.652 FB	/m2	1.170.783 FB	
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP		51.000 FB	/m2	8.976.000 FB	8.976.000 F

TRAVAUX / WERKEI	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
CONSTR/NIEUWBOUW	414	45.012 FB	par m2 , per m2	18.634.888 FB	démolition / reconstruction
TVA (%) BTW	21%	9.452 FB		3.913.326 FB	3 niveaux de logement
TOTAL TVAC/TOT MET BTW		54.464 FB		22.548.214 FB	
HONORAIRES/ERELOF	12%	5.401 FB		2.236.187 FB	
TVA (%) BTW	21%	1.134 FB		469.599 FB	
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW		6.536 FB		2.705.786 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN		61.000 FB		25.254.000 FB	25.254.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 34.230.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		PARKING PARKING
%	100%		0%		0%
surfaces /oppervl. M2	414		0		0

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN						
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	%	PRIVE
ACHATS/AANKOOP	67%	5.984.000 FB	33%	2.992.000 FB	0%	0 F
TRAVAUX/WERKEN	67%	16.836.000 FB	33%	8.418.000 FB	0%	0 F
TOTAL /TOTAAL	67%	22.820.000 FB	33%	11.410.000 FB	0%	0 F

LOGEMENTS WONINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot logement Totale oppervl. woningen
	69	m2	6	Pce	414

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAERBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

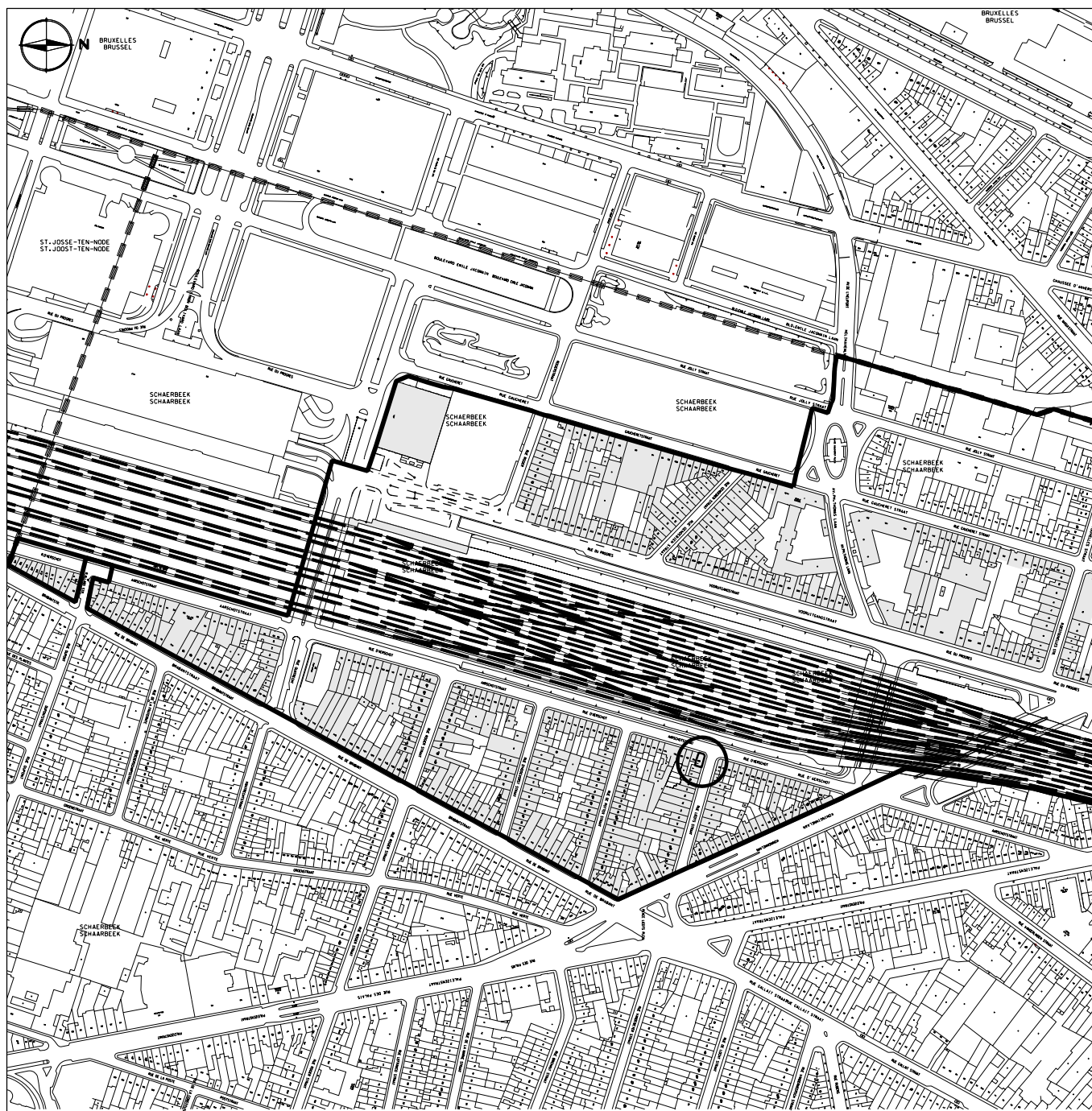
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT 186
- LIEDTS 1

1.b OPERATIE
HOEK AARSCHOT 186
- LIEDTS 1

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOESTEEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAARBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER	WIJKCONTRACT
Aerschot- Progrès	Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION VOLET 1	1.b OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 186 – Liedts 1 / hoek Aerschot 186 – Liedts 1

Il s'agit d'un seul immeuble de R+2+T dont la rénovation réhabiliterait 231m² de logement. La façade est recouverte aux étages d'un revêtement type « roofing » imitation moellons. Le rez-de-chaussée est occupé par un bar en activité donnant sur la rue d'Aerschot. Il existe une entrée latérale rue Liedts. Il conviendrait d'envisager l'accès par l'arrière aux étages du 184 rue d'Aerschot. La rénovation lourde comprendrait prioritairement un travail sur la façade.

Het gaat hier om één enkel gebouw van B+2+D waarvan de renovatie zou leiden tot de sanering van 231 m² woning. De gevel is op de verdiepingen afgewerkt met een bekleding van het type « roofing » met breuksteenimitatie. De benedenverdieping is ingenomen door een uitgebreide bar die uitgaat op de Aerschotstraat. Er is een zij-ingang in de Liedtsstraat. Men zou moeten overwegen om de verdiepingen langs achter toegankelijk te maken via nr. 184 van de Aerschotstraat. De zware renovatie zal aanzienlijke gevelwerken omvatten.

Propriété / eigendom

VANIMMO place Cousin 7, 7190 Ecaussines

REGION DE
BRUXELLES
CAPITALE
**COMMUNE DE
SCHAARBEEK**

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST
**GEMEENTE
SCHAARBEEK**

**CONTRAT DE
QUARTIER**
Aerschot-
Progrès

WIJKCONTRACT
Aerschot-
Vooruitgang

PHASE 3
FICHES
SIGNALETIQUES

FASE 3
INFORMATIEFICHE

OPERATION 1.b OPERATIE
VOLET 1 LUIK

**PROGRAMME
QUADRIENNAL DE
REVITALISATION**

**VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA**

ADRESS(E) : angle Aerschot 186 – Liedts 1 / hoek Aerschot 186 – Liedts 1



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

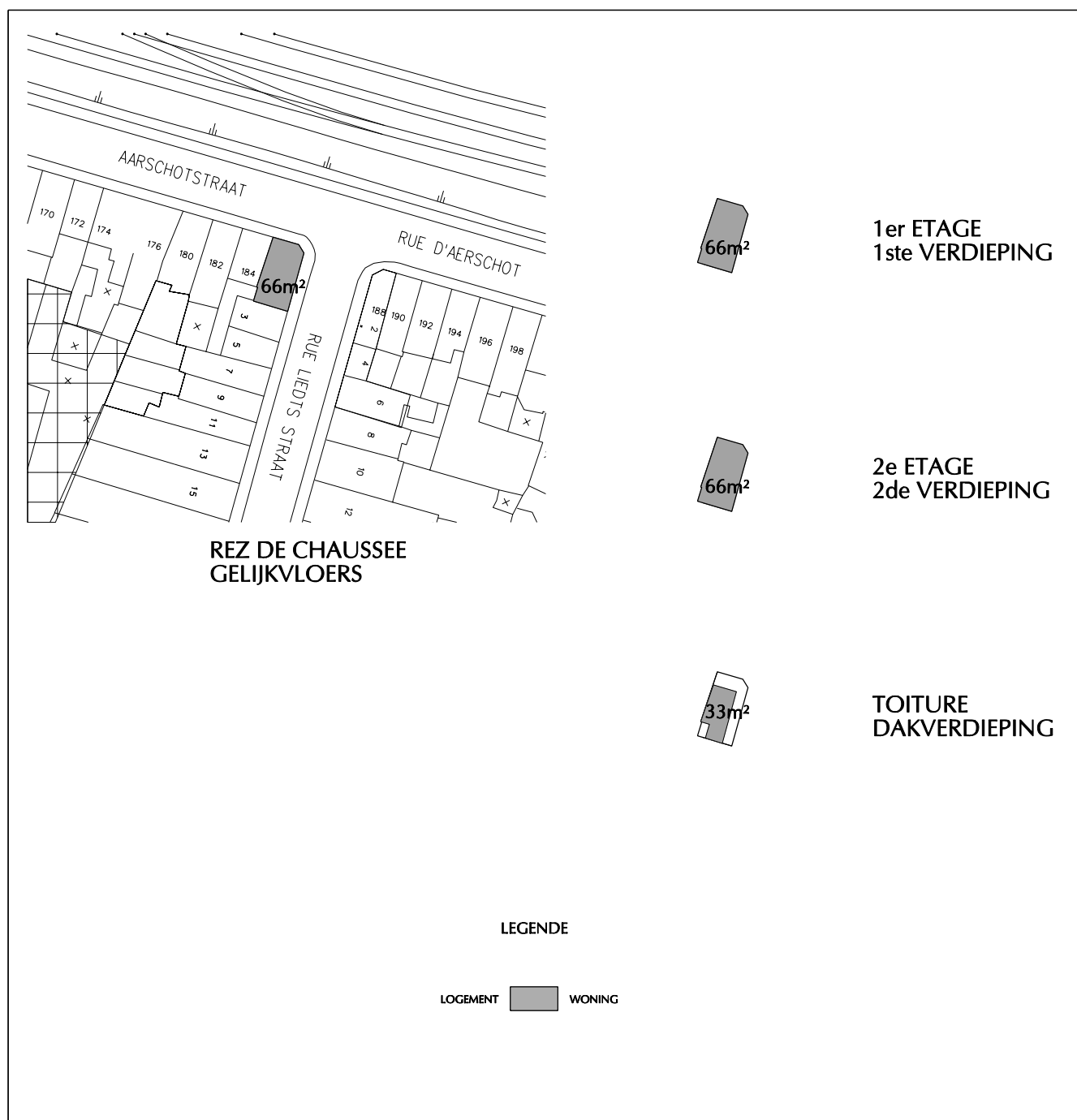
PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT 186 -
LIEDTS 1

OPERATIE
HOEK AARSCHOT 186
- LIEDTS 1

Schaal : 1 : 1000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOSESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION 1.b VOLET 1	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : Angle Aerschot 186 - Liedts 1 / hoek Aerschot 186 - Liedts1

ACHATS / AANKOOP M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
TERRAIN/TERREIN 66	88.933 FB	/m2	5.869.565 FB	Négociation pour achat
BATISSE / GEBOUW 231		/m2		Onderhandeling vr. aankoop
Enreg.(%) Registratie 15%	13.340 FB	/m2	880.435 FB	
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP	102.273 FB	/m2	6.750.000 FB	6.750.000 F

TRAVAUX / WERKEN M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
RENOVAT. 231	par m2 , per m2 40.274 FB		9.303.262 FB	Rénovation lourde
TVA (%) BTW 6%	2.416 FB		558.196 FB	
TOTAL TVAC/TOT MET BTW	42.690 FB		9.861.458 FB	
HONORAIRES/ERELONEN 15%	6.041 FB		1.395.489 FB	Zware renovatie
TVA (%) BTW 21%	1.269 FB		293.053 FB	
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW	7.310 FB		1.688.542 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	50.000 FB		11.550.000 FB	11.550.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 18.300.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		PARKING PARKING
%	100%		0%		0%
surfaces /oppervl. M2	231		0		0

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN					
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	
ACHATS/AANKOOP	67%	4.500.000 FB	33%	2.250.000 FB	
TRAVAUX/WERKEN	67%	7.700.000 FB	33%	3.850.000 FB	
TOTAL /TOTAAL	67%	12.200.000 FB	33%	6.100.000 FB	18.300.000 F

LOGEMENTS WONINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot logement Totale oppervl. woningen
	77	m2	3	Pce	231

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAARBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

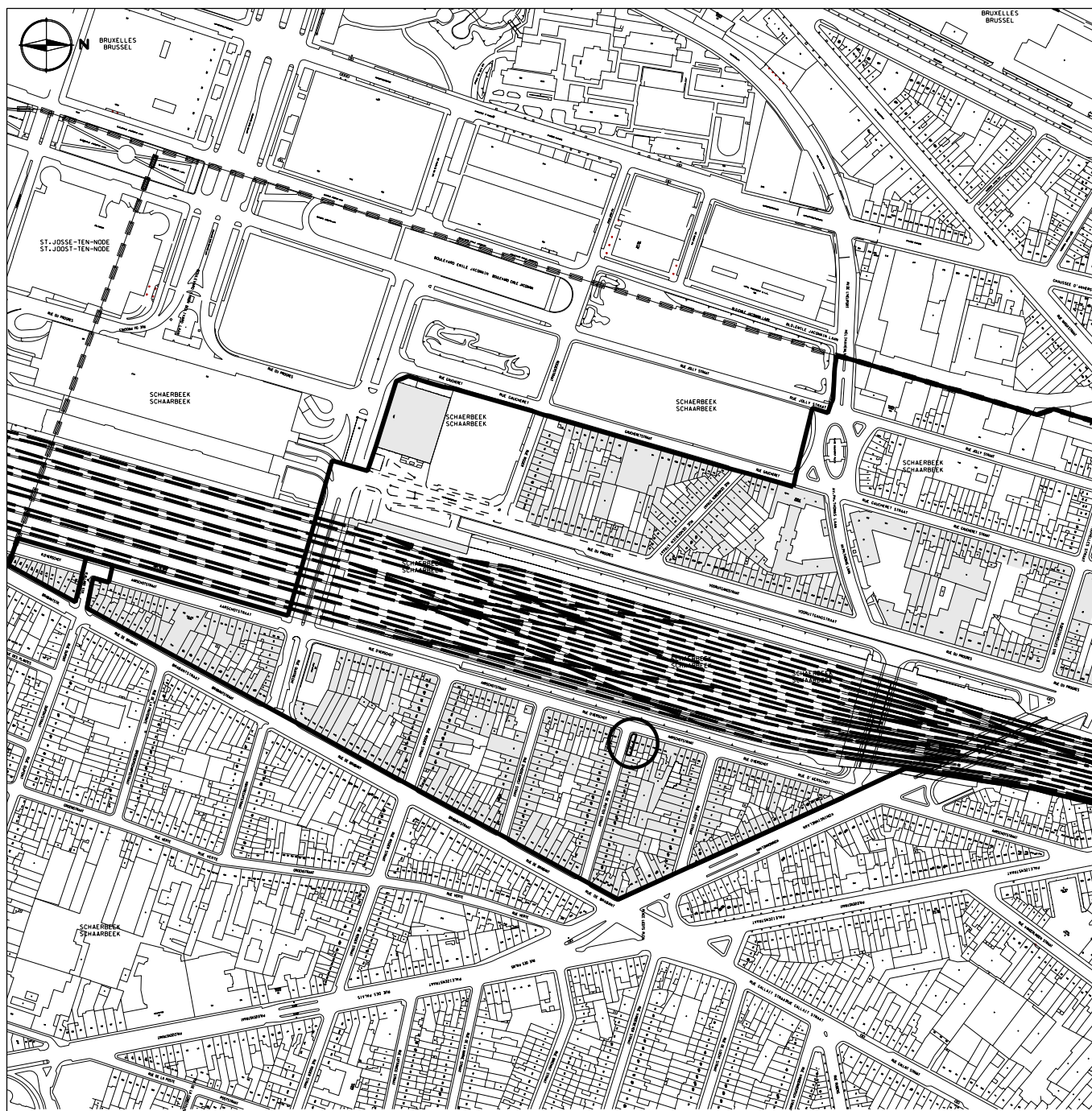
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT 162
- DE POTTER 1-3

1.c
OPERATIE
HOEK AARSCHOT 162
- DE POTTER 1-3

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOESTEEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION 1.c VOLET 1	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 162 – De Potter 1-3 / hoek Aerschot 162 – De Potter 1-3

Les deux immeubles de gabarit R+2+T ont vécu une même histoire : les toitures ont des caractéristiques communes de même que les châssis qui ne sont pas d'origine. Le rez-de-chaussée du 162 est occupé par un bar en activité donnant sur la rue d'Aerschot. Les parcelles sont particulièrement étroites (moins de 4m), d'où l'intérêt de concevoir la rénovation des deux immeubles simultanément afin de faire au maximum un logement par niveau. L'ensemble de la rénovation comprend 238m² de plancher. L'intégration d'un accès séparé pouvant desservir les étages de 5 bars rue d'Aerschot permettrait ici de rendre plus habitée une tranche importante de la rue.

La petite dimension des l'immeubles pourrait conduire à inclure dans la rénovation le 164 Aerschot ; cette hypothèse n'a pas été chiffrée.

De twee gebouwen van B+2+D hebben dezelfde geschiedenis achter de rug: zowel de daken als de ramen, die niet meer oorspronkelijk zijn, vertonen dezelfde kenmerken. Op de benedenverdieping van nr. 162 bevindt zich een uitgebate bar die uitgaat op de Aerschotstraat. De percelen zijn bijzonder smal (minder dan 4 m). Daarom is het interessant om de renovatie van beide gebouwen samen te behandelen om maximaal 1 woning per niveau in te richten. Het globale renovatieproject omvat 238 m². De integratie van een afzonderlijke ingang voor de verdiepingen van 5 bars in de Aerschotstraat zou het hier mogelijk maken om een belangrijk deel van de straat beter bewoond te maken.

Gezien de kleine afmetingen van het gebouw zou men het nr. 164 van de Aerschotstraat bij de renovatieproject kunnen betrekken; deze hypothese werd niet becijferd.

Propriété / eigendom

Christiane BORLON rue Jean-Baptiste Simon 5, 69110 Ste Foy les Lyon - France

REGION DE
BRUXELLES
CAPITALE
**COMMUNE DE
SCHAERBEEK**

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST
**GEMEENTE
SCHAARBEEK**

**CONTRAT DE
QUARTIER**
Aerschot-
Progrès

WIJKCONTRACT
Aerschot-
Vooruitgang

PHASE 3
FICHES
SIGNALETIQUES

FASE 3
INFORMATIEFICHE

OPERATION 1.c OPERATIE
VOLET 1 LUIK

**PROGRAMME
QUADRIENNAL DE
REVITALISATION**

**VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA**

ADRESS(E) : angle Aerschot 162 – De Potter 1-3 / hoek Aerschot 162 – De Potter 1-3



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

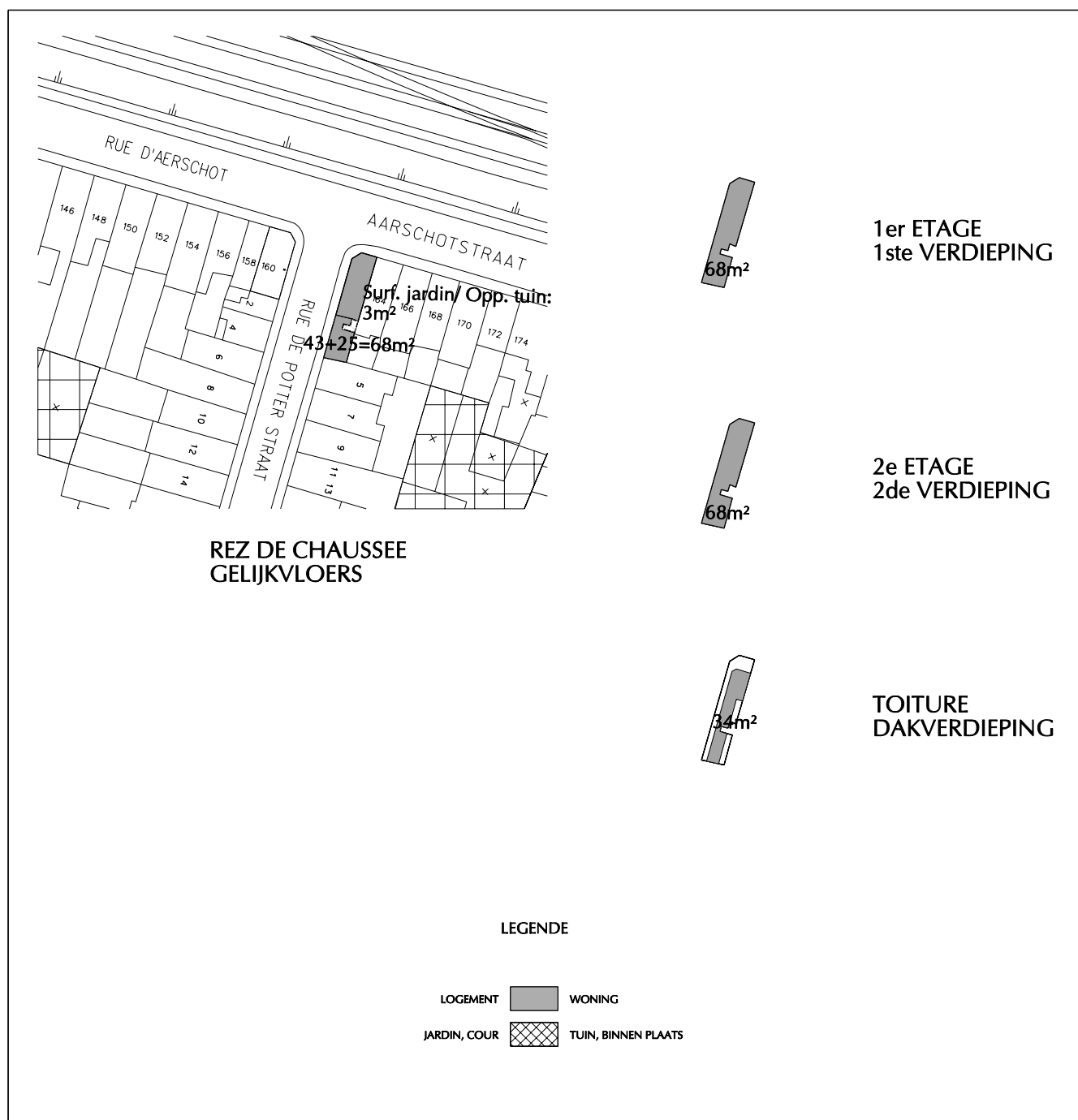
PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT 162
- DE POTTER 1-3

OPERATIE
HOEK AARSCHOT 162
- DE POTTER 1-3

Schaal : 1 : 1000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOSESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION 1.c VOLET 1	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : Angle Aerschot 162 - De Potter 1-3 / hoek Aerschot 162 - De Potter 1-3

ACHATS / AANKOOP M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
TERRAIN/TERREIN 71	85.487 FB	/m2	6.069.565 FB	Négociation pour achat
BATISSE / GEBOUW 238		/m2		Onderhandeling vr. aankoop
Enreg.(%) Registratie 15%	12.823 FB	/m2	910.435 FB	
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP	98.310 FB	/m2	6.980.000 FB	6.980.000 F

TRAVAUX / WERKEN M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
RENOVAT. 238	par m2 , per m2 40.274 FB		9.585.179 FB	Rénovation lourde
TVA (%) BTW 6%	2.416 FB		575.111 FB	
TOTAL TVAC/TOT MET BTW	42.690 FB		10.160.290 FB	
HONORAIRES/ERELONEN 15%	6.041 FB		1.437.777 FB	Zware renovatie
TVA (%) BTW 21%	1.269 FB		301.933 FB	
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW	7.310 FB		1.739.710 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	50.000 FB		11.900.000 FB	11.900.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 18.880.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		PARKING PARKING
%	100%		0%		0%
surfaces /oppervl. M2	238		0		0

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN					
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	
ACHATS/AANKOOP	67%	4.653.333 FB	33%	2.326.667 FB	
TRAVAUX/WERKEN	67%	7.933.333 FB	33%	3.966.667 FB	
TOTAL /TOTAAL	67%	12.586.667 FB	33%	6.293.333 FB	18.880.000 F

LOGEMENTS WONINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot logement Totale oppervl. woningen
	79	m2	3	Pce	238

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAERBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

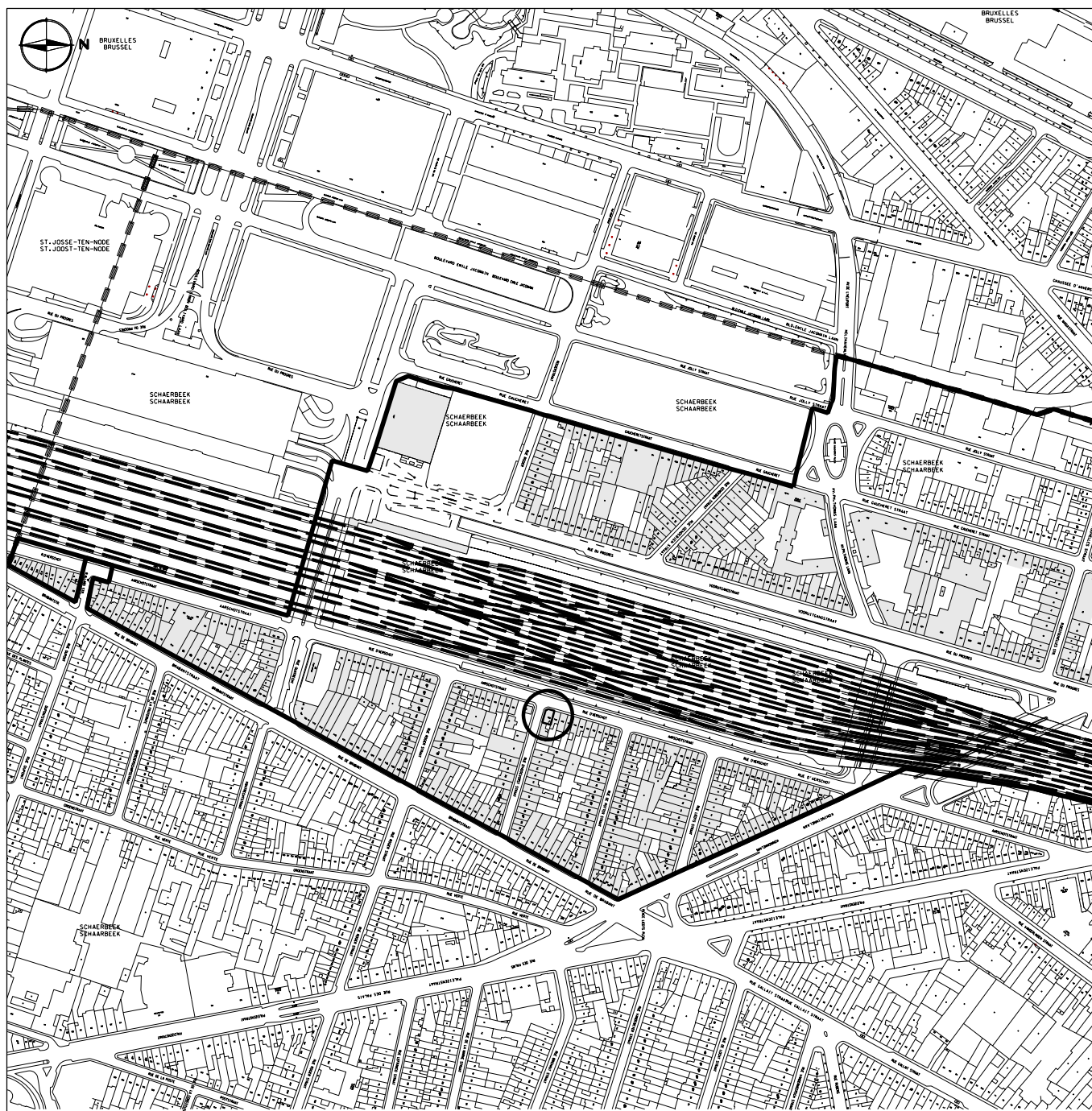
OPERATION
ANGLE AERSCHOT 138
- HOOGVORST 1

1.d

OPERATIE
HOEK AARSCHOT 138
- HOOGVORST 1

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOESTEEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAARBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION VOLET 1	1.d OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 138 – Hoogvorst 1 / hoek Aerschot 138 – Hoogvorst 1

Le rez-de-chaussée de cet immeuble de gabarit R+2+T est occupé par un bar en activité donnant sur la rue d'Aerschot. Situé en face du terrain vide devant accueillir un équipement socio-culturel, ce bâtiment comprend deux entrées : une sur l'angle et l'autre dans la rue d'Hoogvorst. La mise en place d'un accès aux étages de la rue d'Aerschot semble difficile vu la configuration de la parcelle. Le bâtiment est dans un état moyen. De la rénovation lourde est cependant prévue pour une surface de 294 m², permettant ainsi d'aménager un logement par niveau.

De benedenverdieping van dit gebouw van B+2+D wordt ingenomen door een uitgebate bar die uitgaat op de Aerschotstraat. Het gebouw bevindt zich tegenover het lege terrein waar een sociaal-culturele voorziening moet komen en bevat twee ingangen : één op de hoek en één in de Hoogvorststraat. Het lijkt moeilijk om te voorzien in een toegang tot de verdiepingen in de Aerschotstraat, gezien de configuratie van het perceel. Het gebouw verkeert in middelmatige toestand. Er zijn echter zware renovatiewerken voorzien voor een oppervlakte van 294 m², waardoor één woning per verdieping zal kunnen worden ingericht.

Propriété / eigendom

Thierry MARECHAL P. De Waetstraat 30, 1780 Wemmel

REGION DE
BRUXELLES
CAPITALE
**COMMUNE DE
SCHAARBEEK**

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST
**GEMEENTE
SCHAARBEEK**

**CONTRAT DE
QUARTIER**
Aerschot-
Progrès

WIJKCONTRACT
Aerschot-
Vooruitgang

PHASE 3
FICHES
SIGNALETIQUES

FASE 3
INFORMATIEFICHE

OPERATION 1.d OPERATIE
VOLET 1 LUIK

**PROGRAMME
QUADRIENNAL DE
REVITALISATION**

**VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA**

ADRESS(E) : angle Aerschot 138 – Hoogvorst 1 / hoek Aerschot 138 – Hoogvorst 1



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

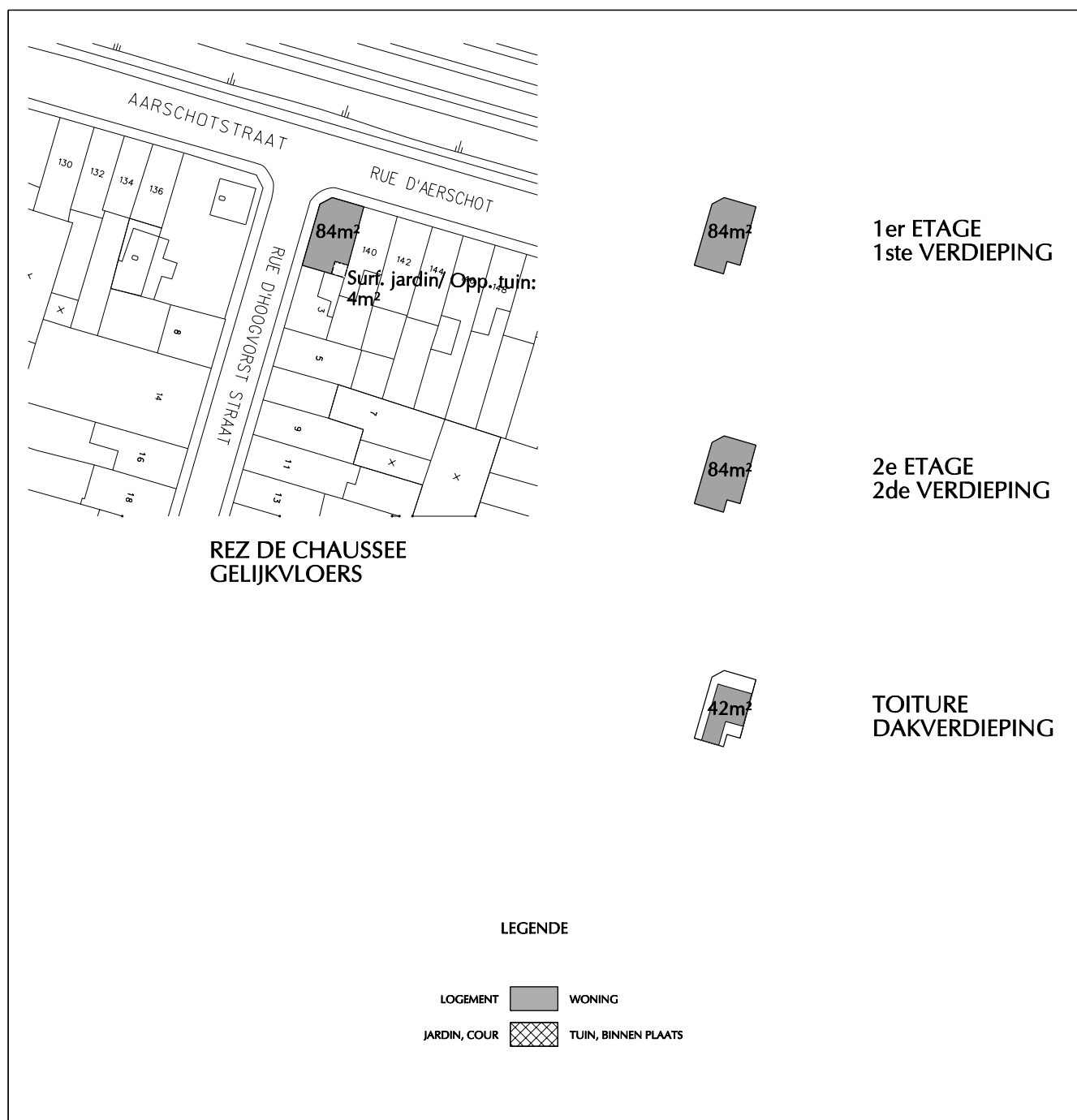
PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT 138
- HOOGVORST 1

OPERATIE
HOEK AARSCHOT 138
- HOOGVORST 1

Schaal : 1 : 1000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOSESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION 1.d VOLET 1	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : Angle Aerschot 138 - Hoogvorst 1 / hoek Aarschot 138 - Hoogvorst 1

ACHATS / AANKOOP	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
TERRAIN/TERREIN	88	75.593 FB	/m2	6.652.174 FB	Négociation pour achat
BATISSE / GEBOUW	294		/m2		Onderhandeling vr. aankoop
Enreg.(%) Registratie	15%	11.339 FB	/m2	997.826 FB	
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP		86.932 FB	/m2	7.650.000 FB	7.650.000 F

TRAVAUX / WERKEN	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
RENOVAT.	294	par m2 , per m2 44.301 FB		13.024.567 FB	Rénovation lourde
TVA (%) BTW	6%	2.658 FB		781.474 FB	
TOTAL TVAC/TOT MET BTW		46.959 FB		13.806.041 FB	
HONORAIRES/ERELONEN	15%	6.645 FB		1.953.685 FB	Zware renovatie
TVA (%) BTW	21%	1.395 FB		410.274 FB	
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW		8.041 FB		2.363.959 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN		55.000 FB		16.170.000 FB	16.170.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 23.820.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		PARKING PARKING
%	100%		0%		0%
surfaces /oppervl. M2	294		0		0

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN					
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	
ACHATS/AANKOOP	67%	5.100.000 FB	33%	2.550.000 FB	
TRAVAUX/WERKEN	67%	10.780.000 FB	33%	5.390.000 FB	
TOTAL /TOTAAL	67%	15.880.000 FB	33%	7.940.000 FB	23.820.000 F

LOGEMENTS WONINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot logement Totale oppervl. woningen
	74	m2	4	Pce	294

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAARBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

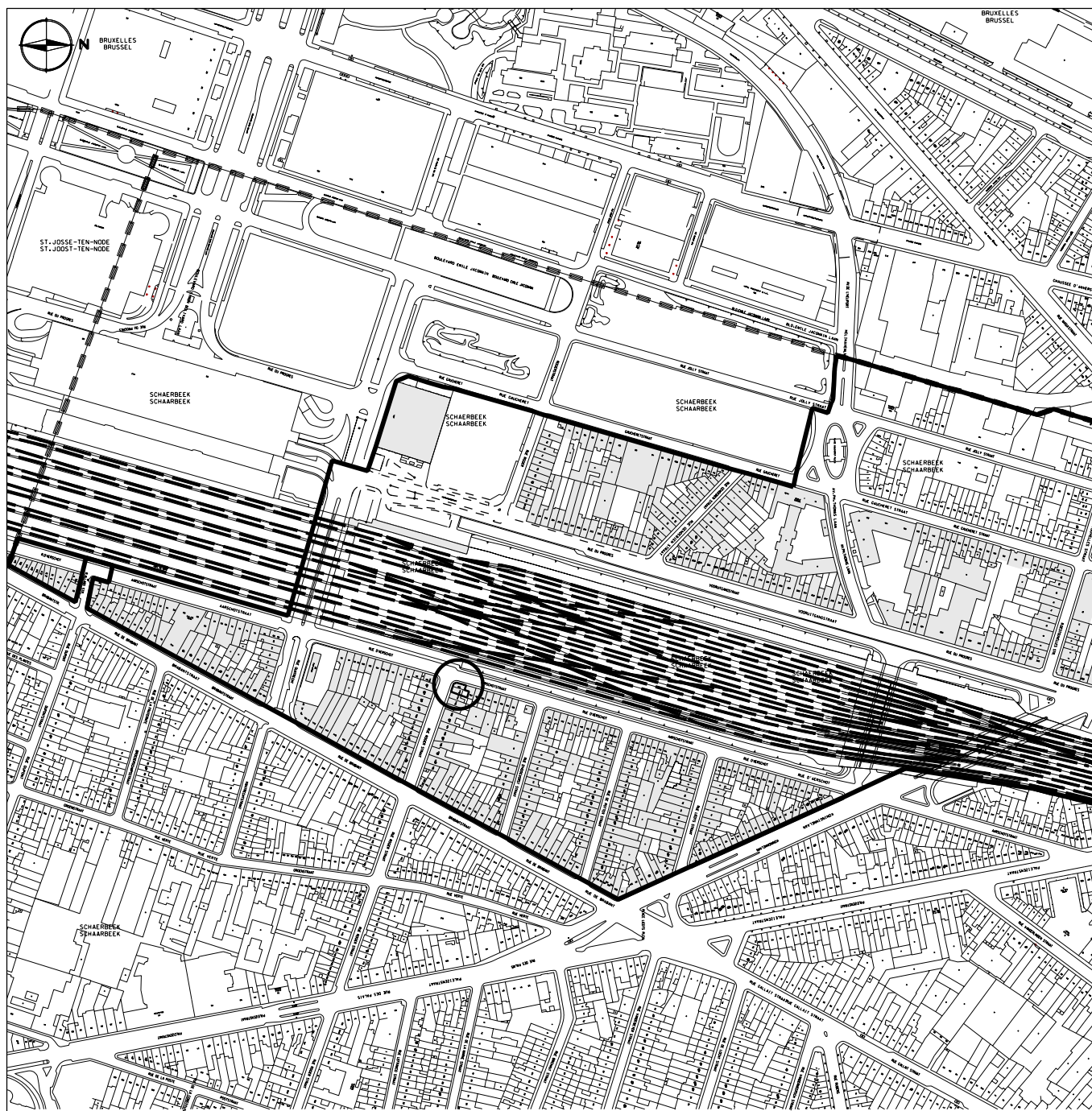
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT 120
- ROGIER 112

1.e OPERATIE
HOEK AARSCHOT 120
- ROGIER 112

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOESTEEENWEG 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION VOLET 1	1.e OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 120 – Rogier 112 / hoek Aarschot 120 – Rogier 112

Les rez-de-chaussée des deux immeubles sont occupés par deux bars en activité donnant le premier sur la rue d'Aerschot et le second rue Rogier. La volonté de supprimer toute vitrine donnant dans les rues perpendiculaires implique que l'action soit menée sur les deux immeubles.

Les immeubles sont de R+2+T, celui de l'angle étant en état moyen et le 112 rue Rogier étant en bon état. La rénovation légère doit cependant prendre en compte des réaménagements intérieurs et l'accès à l'arrière du bar voisin. 308 m² de logement sont prévus.

De benedenverdiepingen van de twee gebouwen zijn ingenomen door twee uitgebate bars, waarvan de eerste uitgeeft op de Aarschotstraat en de tweede op de Rogierstraat. Aangezien men alle vitrines in de zijstraten wil verwijderen, moet de actie worden uitgevoerd op de twee gebouwen.

De gebouwen zijn van B+2+D; het hoekgebouw verkeert in middelmatige staat en het nr. 112 van de Rogierstraat is in goede staat. Bij de lichte renovatie moet echter rekening worden gehouden met de herinrichting van het interieur en de toegang aan de achterkant van de bar ernaast. Er is 308 m² woonruimte voorzien.

Propriété / eigendom

Rogier 112

D'OLIVEIRA Alfonsine (5/24 PP) Victor Millairstraat 17C, 1600 St-Pieters-Leeuw

D'OLIVEIRA Jean (5/24 PP) Florent Bauduinstraat 3 2600 Antwerpen

D'OLIVEIRA Lucien (5/24 PP) Joos Van Laanderenlaan 9, 2660 Antwerpen

D'OLIVEIRA Mauricette (5/24 PP) Zilverveiger 59, 2970 Schilde

Aarschot 120

Société MONDIAL FISCO chaussée de Bruxelles 426, 1190 Bruxelles

REGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK	OPERATION VOLET 1	1.e OPERATIE LUIK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang	PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 120 – Rogier 112 / hoek Aarschot 120 – Rogier 112



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

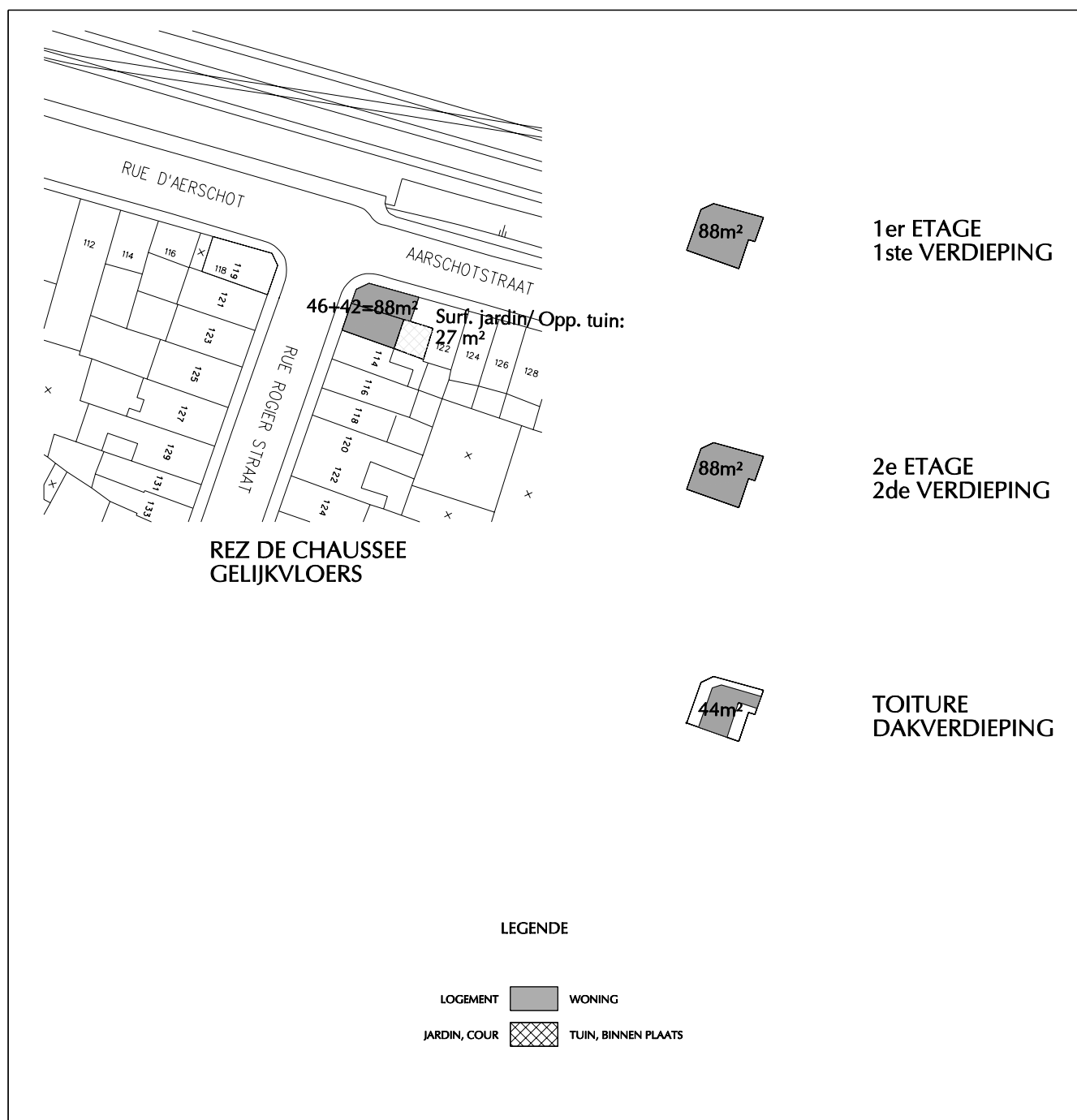
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT 120
- ROGIER 112

1.e

OPERATIE
HOEK AARSCHOT 120
- ROGIER 112

Schaal : 1 : 1000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSEE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIETE COOPERATIVE

WATERLOOSESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION 1.e VOLET 1	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : Angle Aerschot 120 - Rogier 112 / hoek Aerschot 120 - Rogier 112

ACHATS / AANKOOP	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
TERRAIN/TERREIN	115	69.565 FB	/m2	8.000.000 FB	Négociation pour achat
BATISSE / GEBOUW	308		/m2		Onderhandeling vr. aankoop
Enreg.(%) Registratie	15%	10.435 FB	/m2	1.200.000 FB	
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP		80.000 FB	/m2	9.200.000 FB	9.200.000 F

TRAVAUX / WERKEN	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
RENOVAT.	308	par m2 , per m2 32.219 FB		9.923.480 FB	Rénovation légère
TVA (%) BTW	6%	1.933 FB		595.409 FB	
TOTAL TVAC/TOT MET BTW		34.152 FB		10.518.888 FB	
HONORAIRES/ERELONEN	15%	4.833 FB		1.488.522 FB	Lichte renovatie
TVA (%) BTW	21%	1.015 FB		312.590 FB	
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW		5.848 FB		1.801.112 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN		40.000 FB		12.320.000 FB	12.320.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 21.520.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		PARKING PARKING
%	100%		0%		0%
surfaces /oppervl. M2	308		0		0

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN					
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	
ACHATS/AANKOOP	67%	6.133.333 FB	33%	3.066.667 FB	
TRAVAUX/WERKEN	67%	8.213.333 FB	33%	4.106.667 FB	
TOTAL /TOTAAL	67%	14.346.667 FB	33%	7.173.333 FB	21.520.000 F

LOGEMENTS WONINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot logement Totale oppervl. woningen
	77	m2	4	Pce	308

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAERBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

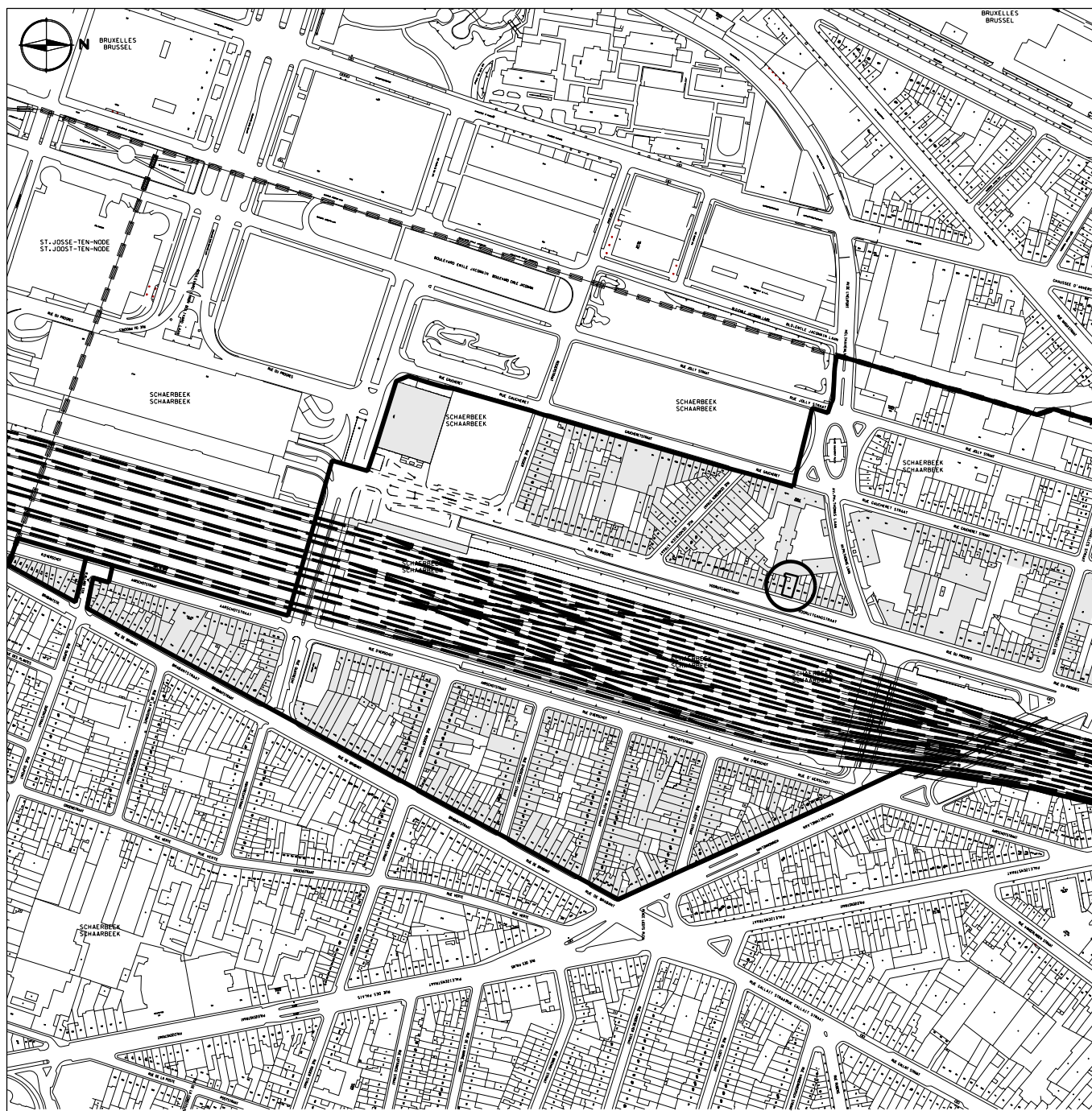
OPERATION
RUE DU PROGRES 287
logement étages

1.f

OPERATIE
287 VOORUITGANGSTRAAT
woning verdieping

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOESTEEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION VOLET 1	1.f OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : rue du Progrès 287 ONE/ 287 Vooruitgangstraat

Actuellement ce bâtiment communal de R + 2 + toiture abrite une consultation des nourrissons. Celle-ci occupe le rez-de-chaussée (agrandi par une annexe) et une petite portion du premier étage. Une procédure est en cours (subside accordé, architecte désigné) visant à rénover le rez-de-chaussée. Les étages supérieurs sont inoccupés et non concernés par cette opération.

La commune souhaite inclure la rénovation du reste de l'immeuble (2 étages et demi, 294m²) dans le cadre du Contrat de quartier, en vue d'y mettre du logement pour familles nombreuses. La rénovation envisagée est de type lourde et doit être conçue en prenant compte du parti d'aménagement du rez-de-chaussée.

Momenteel herbergt dit gemeentelijk gebouw van B + 2 + dak een consultatiecentrum voor zuigelingen. Dat centrum gebruikt de benedenverdieping (vergroot door een bijgebouw) en een stukje van de eerste verdieping. Er loopt een procedure (subsidie is toegekend, architect aangesteld) voor de renovatie van de benedenverdieping. De bovenverdiepingen staan leeg en vallen niet onder het renovatieproject.

De gemeente wil de renovatie van de rest van het gebouw (2,5 verdieping, 294m²) integreren in het kader van het Wijkcontract om er woningen in te richten voor kroostrijke gezinnen. De geplande renovatie is van het zware type en dient rekening te houden met de inrichting van de benedenverdieping.

Propriété / eigendom

Commune de Schaerbeek – Gemeente Schaarbeek

REGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK	OPERATION VOLET 1	1.f OPERATIE LUIK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang	PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : rue du Progrès 287 ONE/ 287 Vooruitgangstraat



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

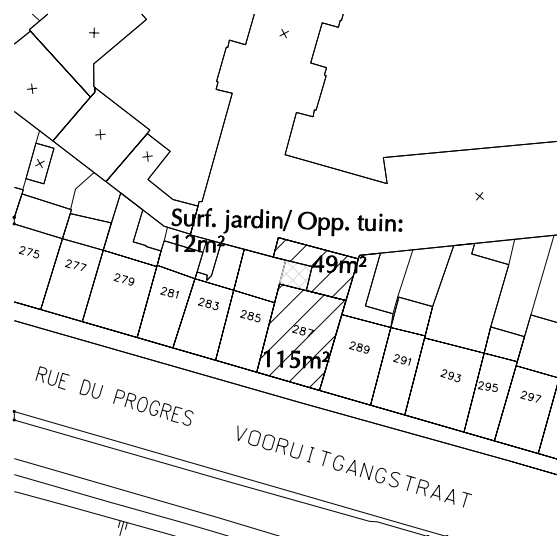
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
RUE DU PROGRES 287
logement étages

1.f

OPERATIE
287 VOORUITGANGSTRAAT
woning verdiepingen

Schaal : 1 : 1000



REZ DE CHAUSSEE (hors contrat de quartier)
GELIJKVLOERS (buiten wijkcontract)



1er ETAGE
1ste VERDIEPING



2e ETAGE
2de VERDIEPING



TOITURE
DAKVERDIEPING

LEGENDE

EQUIPEMENT		VOORZIENING
LOGEMENT		WONING
JARDIN, COUR		TUIN, BINNEN PLAATS

AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSEE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIETE COOPERATIVE

WATERLOOESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION 1.f VOLET 1	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : rue du Progrès 287 / 287 Vooruitgangstraat

ACHATS / AANKOOP M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
TERRAIN/TERREIN 176	0 FB	/m2	0 FB	Propriété communale
BATISSE / GEBOUW 294		/m2		Eigendom van de gemeente
Enreg.(%) Registratie 15%	0 FB	/m2	0 FB	
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP	0 FB	/m2	0 FB	0 F

TRAVAUX / WERKEN M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
RENOVAT. 294	par m2 , per m2 44.301 FB		13.024.567 FB	Rénovation lourde
TVA (%) BTW 6%	2.658 FB		781.474 FB	des étages
TOTAL TVAC/TOT MET BTW	46.959 FB		13.806.041 FB	
HONORAIRES/ERELONEN 15%	6.645 FB		1.953.685 FB	Zware renovatie
TVA (%) BTW 21%	1.395 FB		410.274 FB	van de verdiepingen
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW	8.041 FB		2.363.959 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	55.000 FB		16.170.000 FB	16.170.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 16.170.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		PARKING PARKING
%	100%		0%		0%
surfaces /oppervl. M2	294		0		0

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN					
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	
ACHATS/AANKOOP	67%	0 FB	33%	0 FB	
TRAVAUX/WERKEN	67%	10.780.000 FB	33%	5.390.000 FB	
TOTAL /TOTAAL	33%	10.780.000 FB	33%	5.390.000 FB	16.170.000 F

LOGEMENTS WONINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot logement Totale oppervl. woningen
	147	m2	2	Pce	294

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAARBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

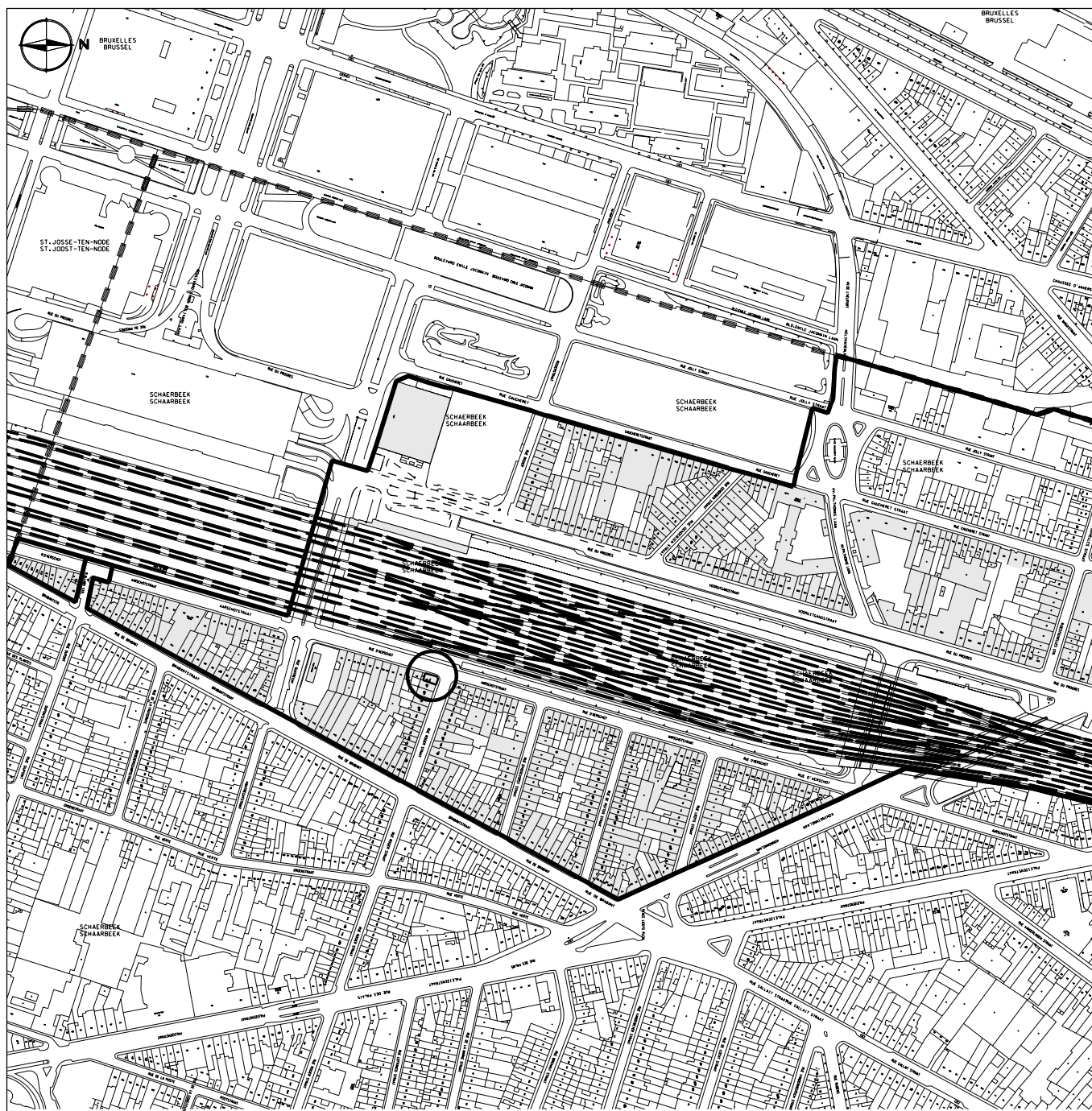
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT 118
- ROGIER 119

1.g
OPERATIE
HOEK AARSCHOT 118
- ROGIER 119

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOESTEEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAARBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER	WIJKCONTRACT
Aerschot- Progrès	Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION VOLET	1.g OPERATIE 1 LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 118 – Rogier 119 / hoek Aerschot 118 – Rogier 119

Le rez-de-chaussée est occupé par un bar en activité donnant sur la rue d'Aerschot. Cet immeuble est de gabarit R+2+T et de 76m² au sol.

L'immeuble est en bon état apparent, récemment rénové. La disposition de la parcelle rend difficile la création d'un accès latéral vers les immeubles voisins (murs mitoyens sur toutes leurs longueurs, absence de cour). Une rénovation légère est cependant envisagée afin d'éventuellement réaménager les espaces intérieurs.

De benedenverdieping wordt ingenomen door een uitgebate bar die uitgaat op de Aerschotstraat. Het is een gebouw van B+2+D met een grondoppervlakte van 76 m².

Het gebouw is duidelijk in goede staat en werd onlangs gerenoveerd. De schikking van het perceel maakt het moeilijk een zij-ingang te voorzien naar de gebouwen ernaast (gemene muren over de hele lengte, geen koer). Een lichte renovatie is evenwel mogelijk om eventueel de binnenruimten opnieuw in te richten.

Propriété / eigendom

Saip ISMAILOV Zandvoordestraat 432, 8400 Oostende

REGION DE
BRUXELLES
CAPITALE
**COMMUNE DE
SCHAERBEEK**

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST
**GEMEENTE
SCHAARBEEK**

**CONTRAT DE
QUARTIER**
Aerschot-
Progrès

WIJKCONTRACT
Aerschot-
Vooruitgang

PHASE 3
FICHES
SIGNALETIQUES

FASE 3
INFORMATIEFICHE

OPERATION 1.g OPERATIE
VOLET 1 LUIK

PROGRAMME VIERJARIG
QUADRIENNAL DE WEDEROPLEVINGS-
REVITALISATION PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 118 – Rogier 119 / hoek Aarschot 118 – Rogier 119



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

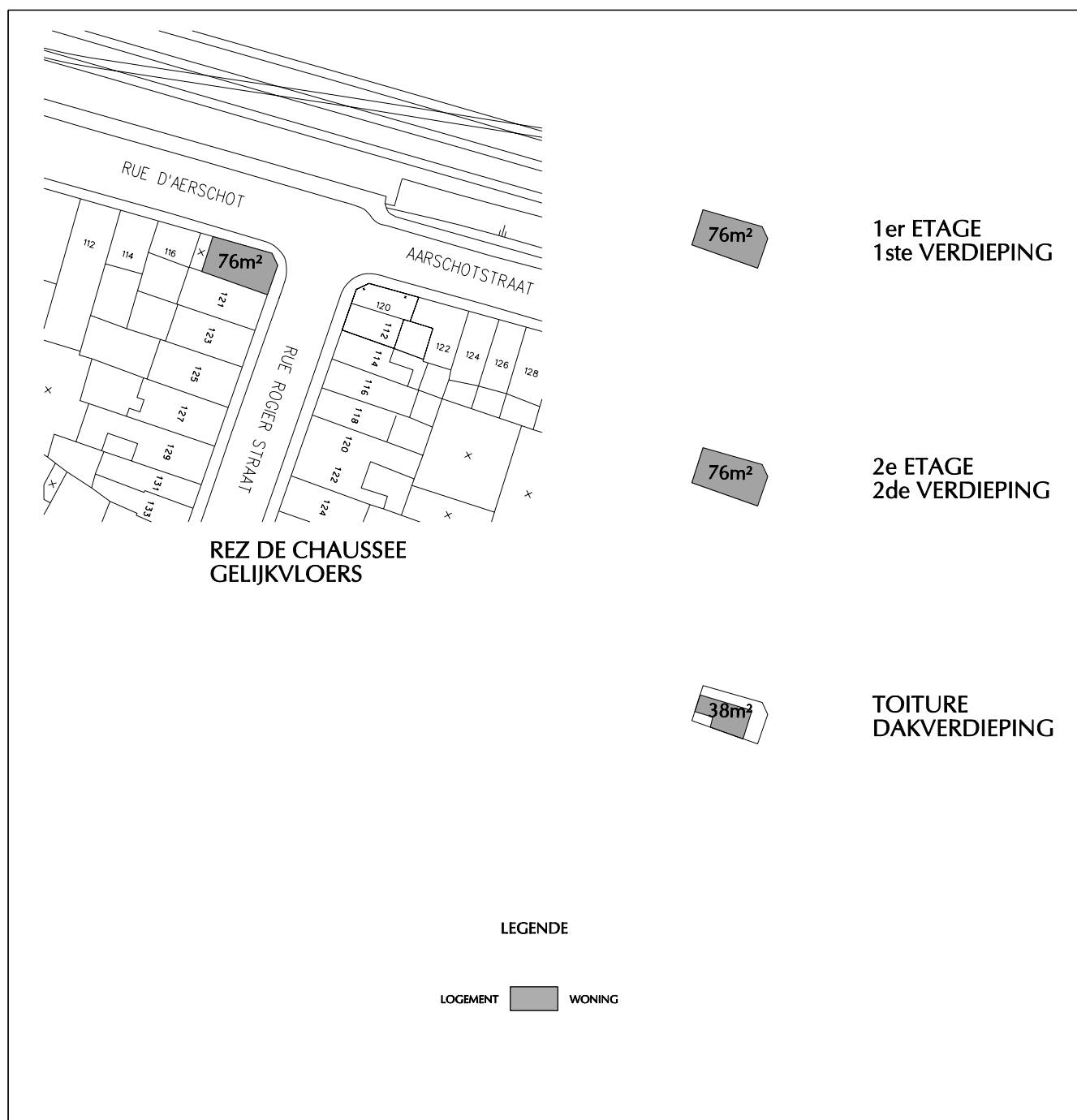
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT 118
- ROGIER 119

1.g

OPERATIE
HOEK AARSCHOT 118
- ROGIER 119

Schaal : 1 : 1000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSEE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIETE COOPERATIVE

WATERLOOSESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION 1.g VOLET 1	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : Angle Aerschot 118 - Rogier 119 / hoek Aerschot 118 - Rogier 119

ACHATS / AANKOOP	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentairen
TERRAIN/TERREIN	76	104.119 FB	/m2	7.913.043 FB	Négociation pour achat
BATISSE / GEBOUW	266		/m2		Onderhandeling vr. aankoop
Enreg.(%) Registratie	15%	15.618 FB	/m2	1.186.957 FB	
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP		119.737 FB	/m2	9.100.000 FB	9.100.000 F

TRAVAUX / WERKEN	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentairen
RENOVAT.	266	par m2 , per m2 32.219 FB		8.570.278 FB	Rénovation légère
TVA (%) BTW	6%	1.933 FB		514.217 FB	
TOTAL TVAC/TOT MET BTW		34.152 FB		9.084.495 FB	
HONORAIRES/ERELONEN	15%	4.833 FB		1.285.542 FB	Lichte renovatie
TVA (%) BTW	21%	1.015 FB		269.964 FB	
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW		5.848 FB		1.555.505 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN		40.000 FB		10.640.000 FB	10.640.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 19.740.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		PARKING PARKING
%	100%		0%		0%
surfaces / oppervl. M2	266		0		0

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN					
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	
ACHATS/AANKOOP	67%	6.066.667 FB	33%	3.033.333 FB	
TRAVAUX/WERKEN	67%	7.093.333 FB	33%	3.546.667 FB	
TOTAL /TOTAAL	67%	13.160.000 FB	33%	6.580.000 FB	19.740.000 F

LOGEMENTS WONINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot logement Totale oppervl. woningen
	67	m2	4	Pce	266

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAARBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

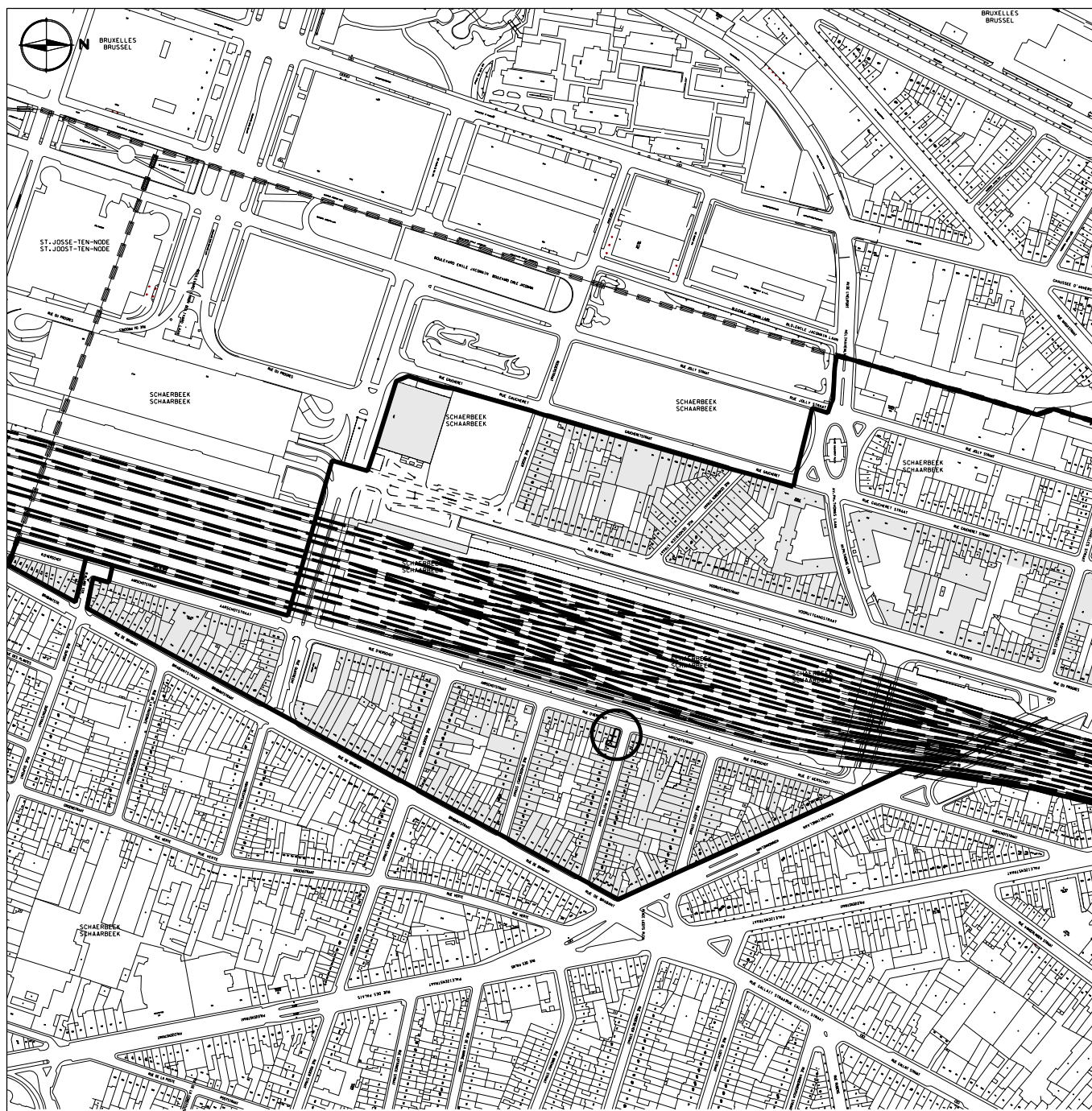
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT 120
- DE POTTER 2

1.h OPERATIE
HOEK AARSCHOT 120
- DE POTTER 2

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOESTEEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION 1.h VOLET 1	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 160 – De Potter 2 / hoek Aarschot 160 – De Potter 2

Le rez-de-chaussée est occupé par un night-shop donnant sur la rue d'Aerschot. Le bâtiment principal est prolongé d'une annexe d'un niveau donnant rue de Potter.

Dans la mesure où l'activité n'est pas liée à la prostitution, l'opération ne sera pas prioritaire, la fonction commerciale du rez-de-chaussée rencontrant les intentions développées par ailleurs.

L'intérêt de sa prise en considération réside dans l'opportunité d'accéder par l'arrière de manière totalement indépendante aux étages des immeubles voisins (4 bars), par la simple démolition d'une annexe. L'ensemble de la rénovation, lourde, comprendrait 193m² de plancher.

De benedenverdieping is ingenomen door een night-shop die uitgaat op de Aarschotstraat. Het hoofdgebouw wordt verlengd door een bijgebouw van één niveau dat uitgaat op de De Potterstraat.

Voor zover de activiteit niet gelinkt is aan de prostitutie, vormt deze operatie geen prioriteit. De handelsfunctie op de benedenverdieping strookt immers met de elders uiteengezette doelstellingen.

Het nut van dit gebouw heeft te maken met de mogelijkheid om langs achter op een totaal onafhankelijke manier de verdiepingen te bereiken van de aangrenzende gebouwen (4 bars), waarvoor alleen een bijgebouw zou moeten worden gesloopt. Deze zware renovatie heeft betrekking op een totaal van 193 m².

Propriété / eigendom

Jeloul EL MAZBOUR – BAHRI rue Henri Vieuxtemps 7, 1070 Bruxelles

REGION DE
BRUXELLES
CAPITALE
**COMMUNE DE
SCHAARBEEK**

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST
**GEMEENTE
SCHAARBEEK**

**CONTRAT DE
QUARTIER**
Aerschot-
Progrès

WIJKCONTRACT
Aerschot-
Vooruitgang

PHASE 3
FICHES
SIGNALETIQUES

FASE 3
INFORMATIEFICHE

OPERATION 1.h OPERATIE
VOLET 1 LUIK

**PROGRAMME
QUADRIENNAL DE
REVITALISATION**

**VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA**

ADRESS(E) : angle Aerschot 160 – De Potter 2 / hoek Aarschot 160 – De Potter 2



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

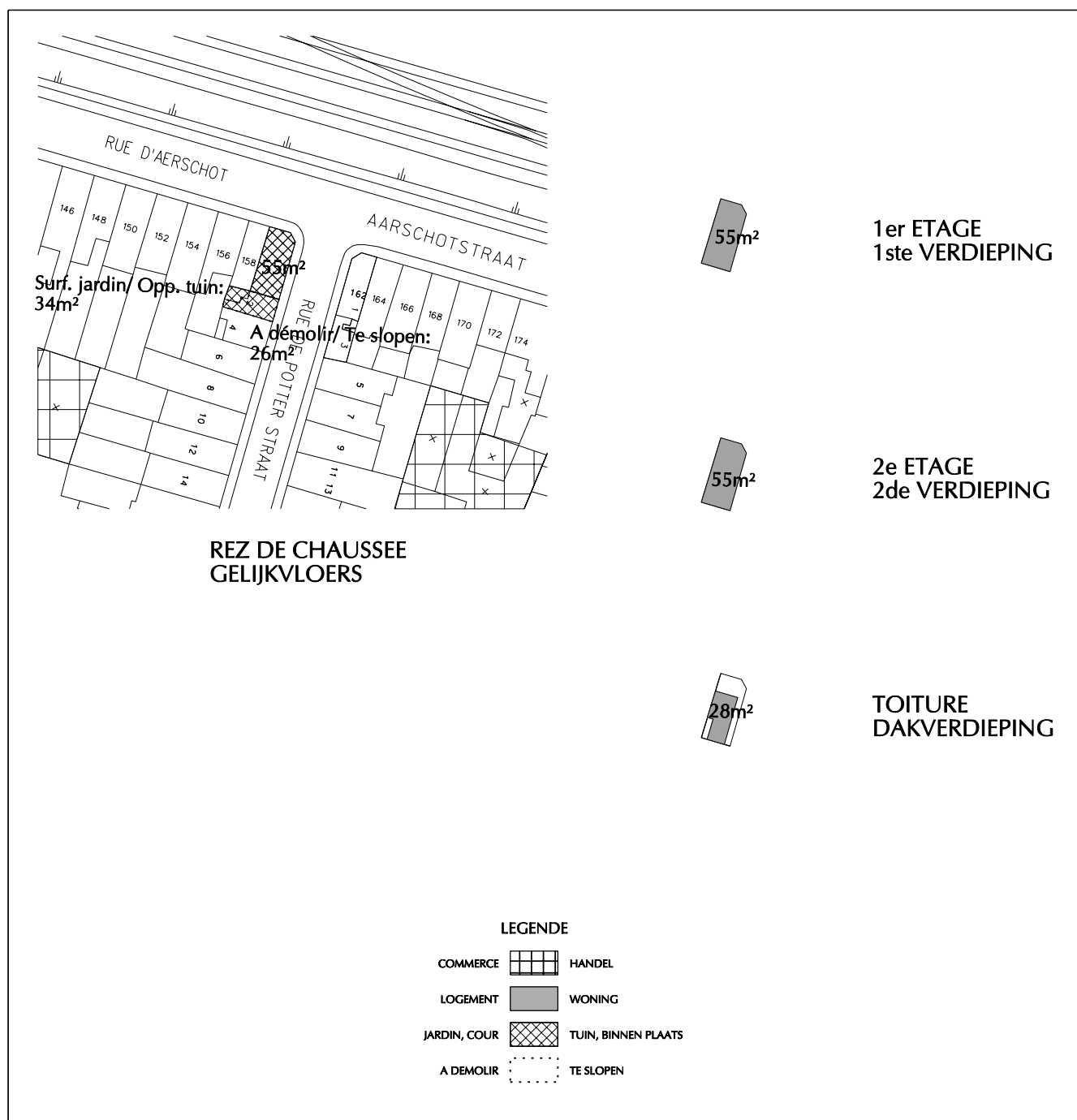
PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT 160
- DE POTTER 2

OPERATIE
HOEK AARSCHOT 160
- DE POTTER 2

Schaal : 1 : 1000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOSESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION 1.h VOLET 1	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : Angle Aerschot 160 - De Potter 2 / hoek Aerschot 160 - De Potter 2

ACHATS / AANKOOP	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaire
TERRAIN/TERREIN	89	46.898 FB	/m2	4.173.913 FB	Négociation pour achat
BATISSE / GEBOUW	193		/m2		Onderhandeling vr. aankoop
Enreg.(%) Registratie	15%	7.035 FB	/m2	626.087 FB	
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP		53.933 FB	/m2	4.800.000 FB	4.800.000 F

TRAVAUX / WERKEN	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaire
RENOVAT.	193	par m2 , per m2 40.274 FB		7.772.855 FB	Rénovation lourde
TVA (%) BTW	6%	2.416 FB		466.371 FB	
TOTAL TVAC/TOT MET BTW		42.690 FB		8.239.227 FB	
HONORAIRES/ERELONEN	15%	6.041 FB		1.165.928 FB	Zware renovatie
TVA (%) BTW	21%	1.269 FB		244.845 FB	
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW		7.310 FB		1.410.773 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN		50.000 FB		9.650.000 FB	9.650.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 14.450.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		PARKING PARKING
%	100%		0%		0%
surfaces / oppervl. M2	193		0		0

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN					
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	
ACHATS/AANKOOP	67%	3.200.000 FB	33%	1.600.000 FB	
TRAVAUX/WERKEN	67%	6.433.333 FB	33%	3.216.667 FB	
TOTAL /TOTAAL	67%	9.633.333 FB	33%	4.816.667 FB	14.450.000 F

LOGEMENTS WONINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot logement Totale oppervl. woningen
	64	m2	3	Pce	193

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAARBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

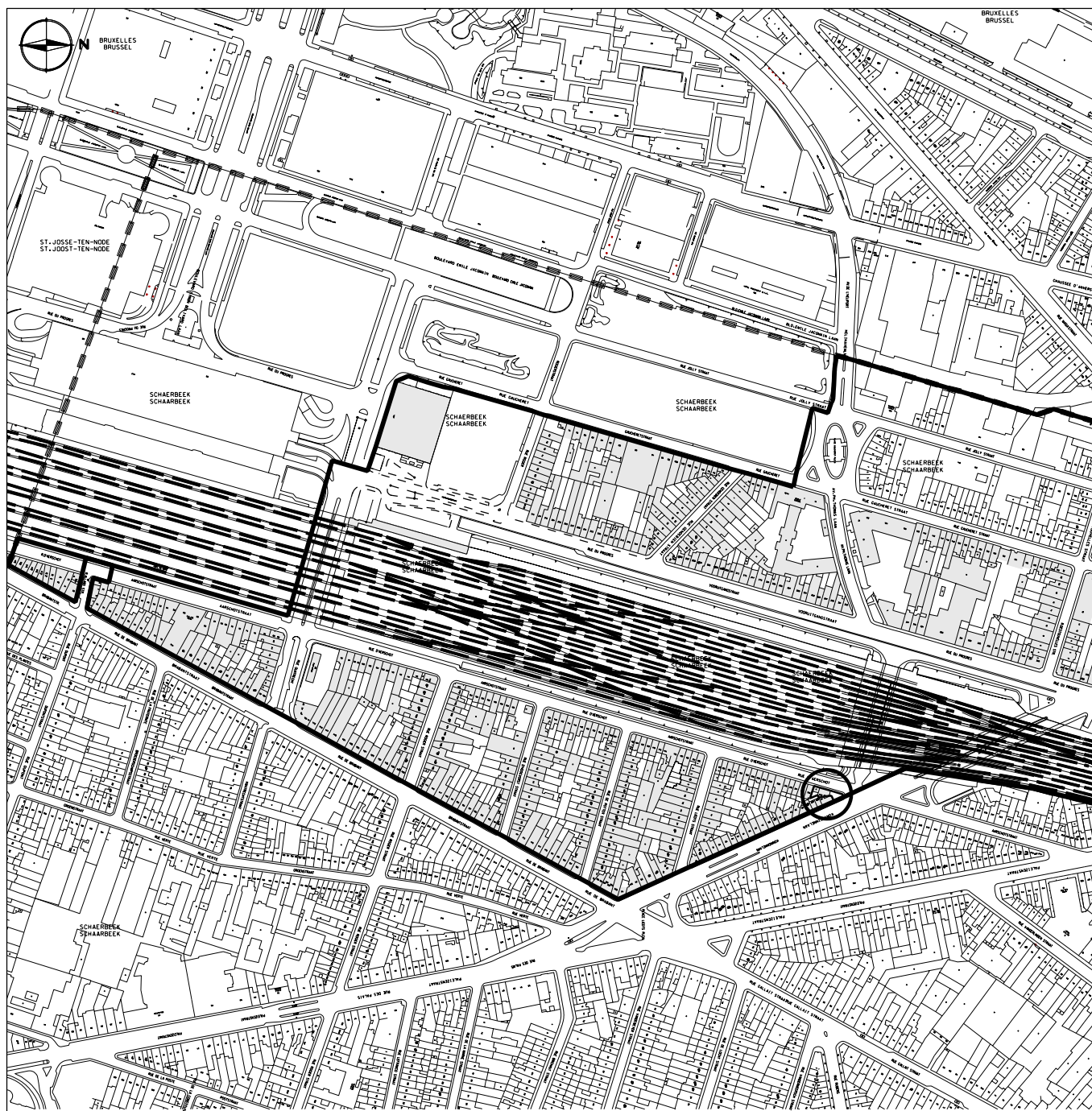
OPERATIONS
ANGLE AERSCHOT 224
- REINE 48

2.a

OPERATIE
HOEK AARSCHOT 224
- KONINGINNE 48

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOESTEEENWEG 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION 2.a VOLET 2	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 224 – Reine 48 / hoek Aarschot 224 – Koninginne 48

Le terrain d'angle appartient à un privé et couvre une petite surface de 60m². Cet angle vide marque l'entrée dans le quartier, depuis le Tracé Royal. Il est situé à la sortie du tunnel pour les trams et du tunnel avenue de la Reine, ce qui en augmente encore sa visibilité. Cette opération de reconstruction sur une parcelle particulièrement inhospitalière tant par son étroitesse que par son emplacement contribuerait à donner une image plus positive du quartier, en rendant plus accueillante son entrée.

Le bâtiment privé situé au 222 de la rue d'Aerschot est en mauvais état. La surface au sol de ce bâtiment est de 61m². Le terrain du 220 est occupé par un garage sur un seul niveau de 48m² et en très mauvais état. Dans le cadre d'une reconstruction de qualité, il est proposé de démolir la maison du 222 afin de construire un seul bâtiment de surface plus importante sur le terrain d'angle et les deux parcelles voisines.

Le bâtiment à reconstruire comporterait 155m² construits au sol et une hauteur de R+3+toiture. La localisation du terrain sur un axe très fréquenté pourrait intéresser un commerce au rez-de-chaussée, les niveaux supérieurs étant attribués à du logement de taille moyenne et grande (total de 5 ou 6 logements) dont les entrées se trouveraient avenue de la Reine. Une entrée séparée pourrait également être prévue pour les étages du 226 rue d'Aerschot. La différence de niveau entre Aerschot et Reine permettrait d'avoir, rue d'Aerschot, un bar sous le commerce.

Het hoekterrein is privé-eigendom en bestrijkt een oppervlakte van 60 m². Deze lege hoek markeert de ingang van de wijk vanaf het Koninklijk Tracé. Het bevindt zich aan de uitgang van de tunnel voor de trams en de tunnel van de Koninginnelaan, wat de zichtbaarheid ervan nog vergoot. Deze wederopbouwoperatie op een bijzonder moeilijk te bebouwen perceel (omdat het zo smal is en door zijn ligging) zou bijdragen tot een positiever imago van de wijk door de ingang ervan aangenamer te maken.

Het privé-gebouw op nr. 222 van de Aarschotstraat is in zeer slechte staat. De grondoppervlakte van dat gebouw bedraagt 61 m². Het terrein van nr. 220 is ingenomen door een garage op één enkel niveau van 48 m² en in zeer slechte staat. In het kader van een kwalitatieve wederopbouw wordt voorgesteld het huis op 222 te slopen om één enkel groter gebouw op te trekken op het hoekterrein en de twee aangrenzende percelen.

Het nieuwe gebouw zou 155 m² bebouwde grondoppervlakte omvatten en een hoogte hebben van B+3+dak. De ligging van het terrein op een drukke as zou interessant kunnen zijn voor een handelszaak op de benedenverdieping, terwijl de bovenverdiepingen zijn bestemd voor middelgrote en grote woningen (totaal van 5 of 6 woningen) waarvan de ingangen zich zouden bevinden in de Koninginnelaan. Er zou tevens een aparte ingang kunnen komen voor de verdiepingen van nr. 226 in de Aarschotstraat. Het niveauverschil tussen de Aarschotstraat en de Koninginnelaan zou het mogelijk maken om in de Aarschotstraat een bar te huisvesten onder de handelszaak.

Propriété / eigendom

Aerschot 208 : VENNOOTSCAP T'SEEREN BOSCH Vaartstraat 108, 2520 Ranst

Reine 46/48 : Mahadi BAKRIM (1/2PP) + Ouafaa SAMLALI (1/2 PP) avenue de la Reine 39A, 1030 Bruxelles

REGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
COMMUNE DE SCHAARBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK	OPERATION VOLET 2	2.a OPERATIE 2 LUIK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang	PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot 224 – Reine 48 / hoek Aerschot 224 – Koninginne 48



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

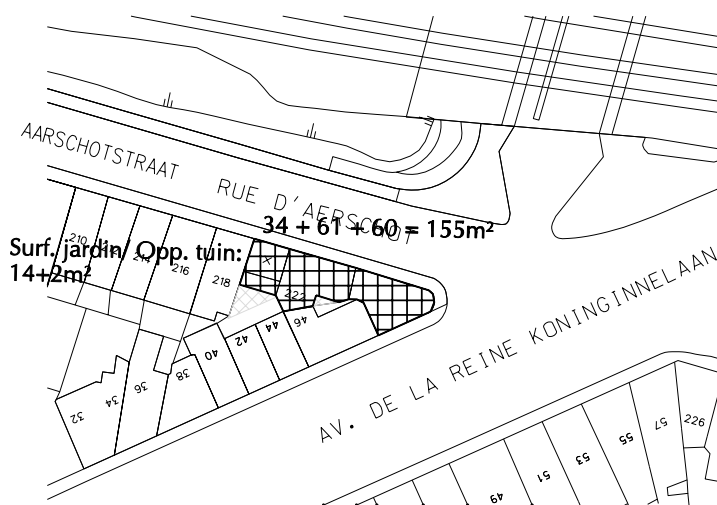
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATIONS
ANGLE AERSCHOT 224
- REINE 48

2.a

OPERATIEN
HOEK AARSCHOT 224
- KONINGINNE 48

Schaal : 1 : 1000



REZ DE CHAUSSEE
GELIJKVLOERS

$34 + 61 + 60 = 155\text{m}^2$



1er ETAGE
1ste VERDIEPING

$34 + 61 + 60 = 155\text{m}^2$



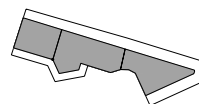
2e ETAGE
2de VERDIEPING

$34 + 61 + 60 = 155\text{m}^2$



3e ETAGE
3de VERDIEPING

$24 + 38 + 35 = 97\text{m}^2$



TOITURE
DAKVERDIEPING

LEGENDE

COMMERCE		HANDEL
LOGEMENT		WONING
JARDIN, COUR		TUIN, BINNEN PLAATS

AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSEE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIETE COOPERATIVE

WATERLOOSESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION 2.a VOLET 2	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : Angle Aerschot 224 - Reine 48 / hoek Aerschot 224 - Koninginne 48

ACHATS / AANKOOP M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaire
TERRAIN/TERREIN 171	22.680 FB	/m2	3.878.261 FB	Négociation pour achat
BATISSE / GEBOUW		/m2		Onderhandeling vr. aankoop
Enreg.(%) Registratie 15%	3.402 FB	/m2	581.739 FB	
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP	26.082 FB	/m2	4.460.000 FB	4.460.000 F

TRAVAUX / WERKEN M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaire
	par m2 , per m2			
CONSTR/NIEUWBOUW 717	55.342 FB		39.680.490 FB	construction
TVA (%) BTW 21%	11.622 FB		8.332.903 FB	rez commercial
TOTAL TVAC/TOT MET BTW	66.964 FB		48.013.393 FB	4 niveaux de logement
HONORAIRES/ERELON 12%	6.641 FB		4.761.659 FB	
TVA (%) BTW 21%	1.395 FB		999.948 FB	
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW	8.036 FB		5.761.607 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	75.000 FB		53.775.000 FB	53.775.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 58.235.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		COMMERCE HANDEL
%	78%		0%		22%
surfaces /oppervl. M2	562		0		155

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN						
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	%	PRIVE
ACHATS/AANKOOP	39%	1.747.922 FB	36%	1.597.078 FB	25%	1.115.000 F
TRAVAUX/WERKEN	0%	0 FB	0%	0 FB	100%	53.775.000 F
TOTAL /TOTAAL	3%	1.747.922 FB	3%	1.597.078 FB	94%	54.890.000 F

LOGEMENTS WONINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot logement Totale oppervl. woningen
	80	m2	7	Pce	562

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAARBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

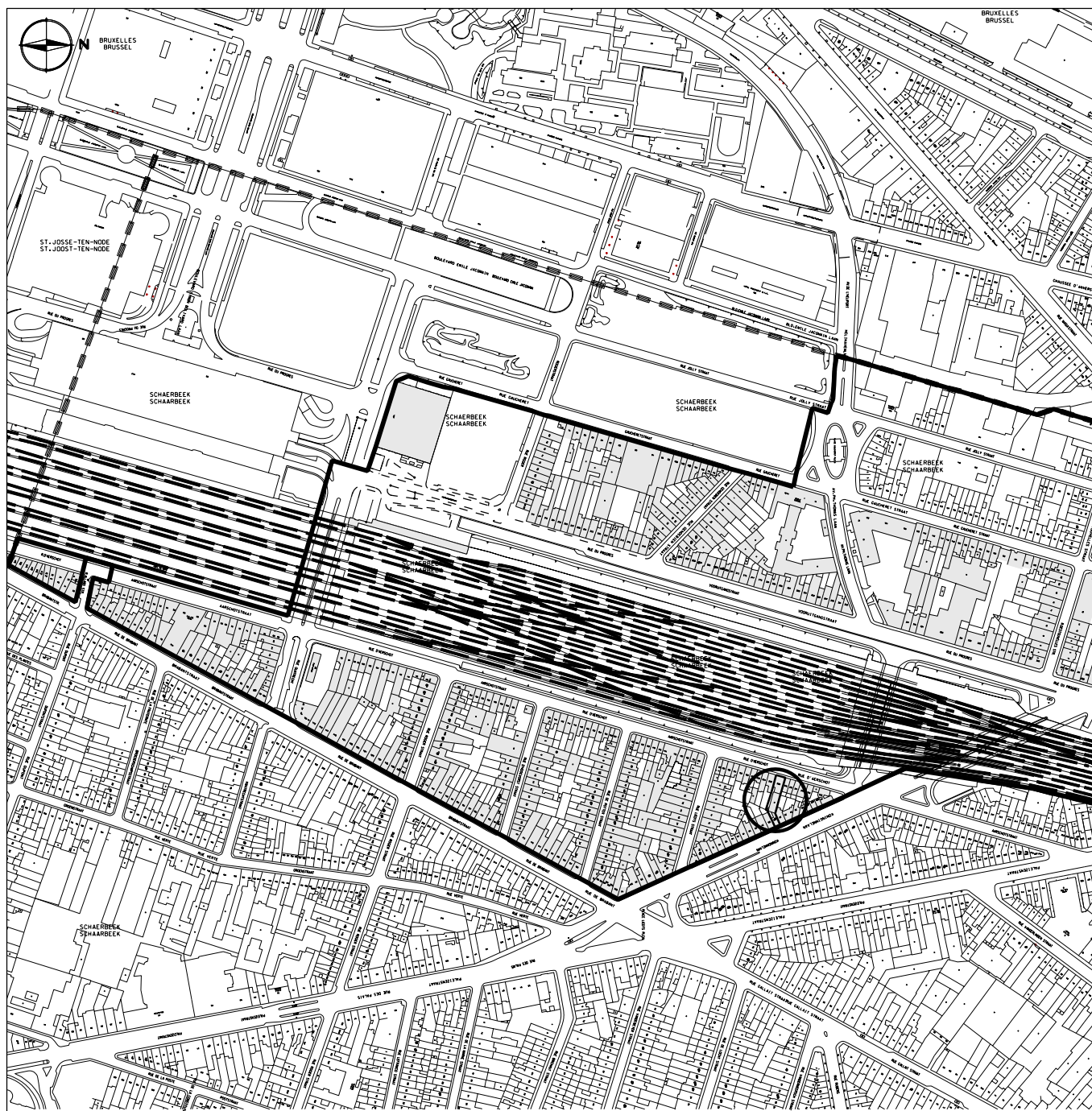
OPERATION
ANGLE AERSCHOT 208
- REINE 28

2.b

OPERATIE
HOEK AARSCHOT 208
- REINE 28

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOESTEEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION VOLET 2	2.b OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : Aerschot 208 – Reine 28 / Aerschot 208 – Koninginne 28

Ce bâtiment comporte à l'arrière une annexe de 103m² sur 5 niveaux qui n'a plus été utilisée depuis longtemps et qui est extrêmement dégradée. Sa démolition permettrait de donner plus de lumière à tous les logements de l'îlot et de requalifier considérablement l'intérieur d'îlot, ce qui apparaît comme une priorité dans un quartier aussi densément peuplé.

La maison de niveau R+3 et de 108m² qui se trouve à l'avant de la parcelle est très dégradée et nécessite une rénovation lourde. Suite à celle-ci, le bâtiment pourrait accueillir du logement.

Ce bien est contigu par l'arrière au 28 avenue de la Reine, qui est à vendre¹. Le rachat de cet immeuble permettrait d'envisager l'accès des logements via l'avenue. L'accès aux étages de 6 bars contigus pourrait également être inclus dans la conception, donnant une toute autre ambiance à cet îlot (des accès séparés aux étages voisins sont également prévus aux angles reine et Liedts). Le rez rue d'Aerschot pourrait ainsi être aménagé en bar, compensation partielle des suppressions effectuées dans les angles.

Dit gebouw omvat aan de achterzijde een bijgebouw van 103 m² op 5 niveaus dat al lang leegstaat en sterk vervallen is. De afbraak ervan zou meer licht doorlaten voor alle woningen van het huizenblok en het tevens mogelijk maken het binnenterrein van dat blok aanzienlijk te opwaarderen, wat een prioriteit lijkt in een wijk die zo dicht bevolkt is.

Het huis van B+3 en 108 m² dat zich aan de voorkant van het perceel bevindt, is erg vervallen en vraagt om een zware renovatie. Na die renovatie zou het gebouw woonruimte kunnen herbergen.

Dit goed is aan de achterzijde begrensd door het nr. 28 van de Koninginnelaan, dat te koop staat.¹ De opkoop van dit gebouw zou het mogelijk maken de woningen toegankelijk te maken langs de laan. De toegang tot de verdiepingen van 6 aangrenzende bars zou eveneens geïntegreerd kunnen worden in het ontwerp, waardoor dit huizenblok een heel andere sfeer zou uitstralen (afzonderlijke toegangen tot de aangrenzende verdiepingen zijn eveneens voorzien op de hoeken van de Koninginnelaan en de Liedtsstraat). De benedenverdieping van de Aerschotstraat zou dan als bar kunnen worden ingericht als gedeeltelijke compensatie voor de verdwenen ruimte op de hoeken.

Propriété / eigendom

Aerschot 208

Lisette BLANCQUAERT rue d'Aerschot 208, 1030 Bruxelles

Reine 28

Fotios PAPAS (1/2 PP, ½ US) avenue de la Reije 28, 1030 Bruxelles

Panteli PAPAS (1/4 NP) Domenstraat 8, 9310 Aalst

Marta PAPAS (1/4 NP) ???

REGION DE
BRUXELLES
CAPITALE
**COMMUNE DE
SCHAARBEEK**

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST
**GEMEENTE
SCHAARBEEK**

**CONTRAT DE
QUARTIER**
Aerschot-
Progrès

WIJKCONTRACT
Aerschot-
Vooruitgang

PHASE 3
FICHES
SIGNALETIQUES

FASE 3
INFORMATIEFICHE

OPERATION 2.b **OPERATIE**
VOLET 2 **LUIK**

PROGRAMME
QUADRIENNAL DE
REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

ADRESS(E) : Aerschot 208 – Reine 28 / Aerschot 208 – Koninginne 28



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAARBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

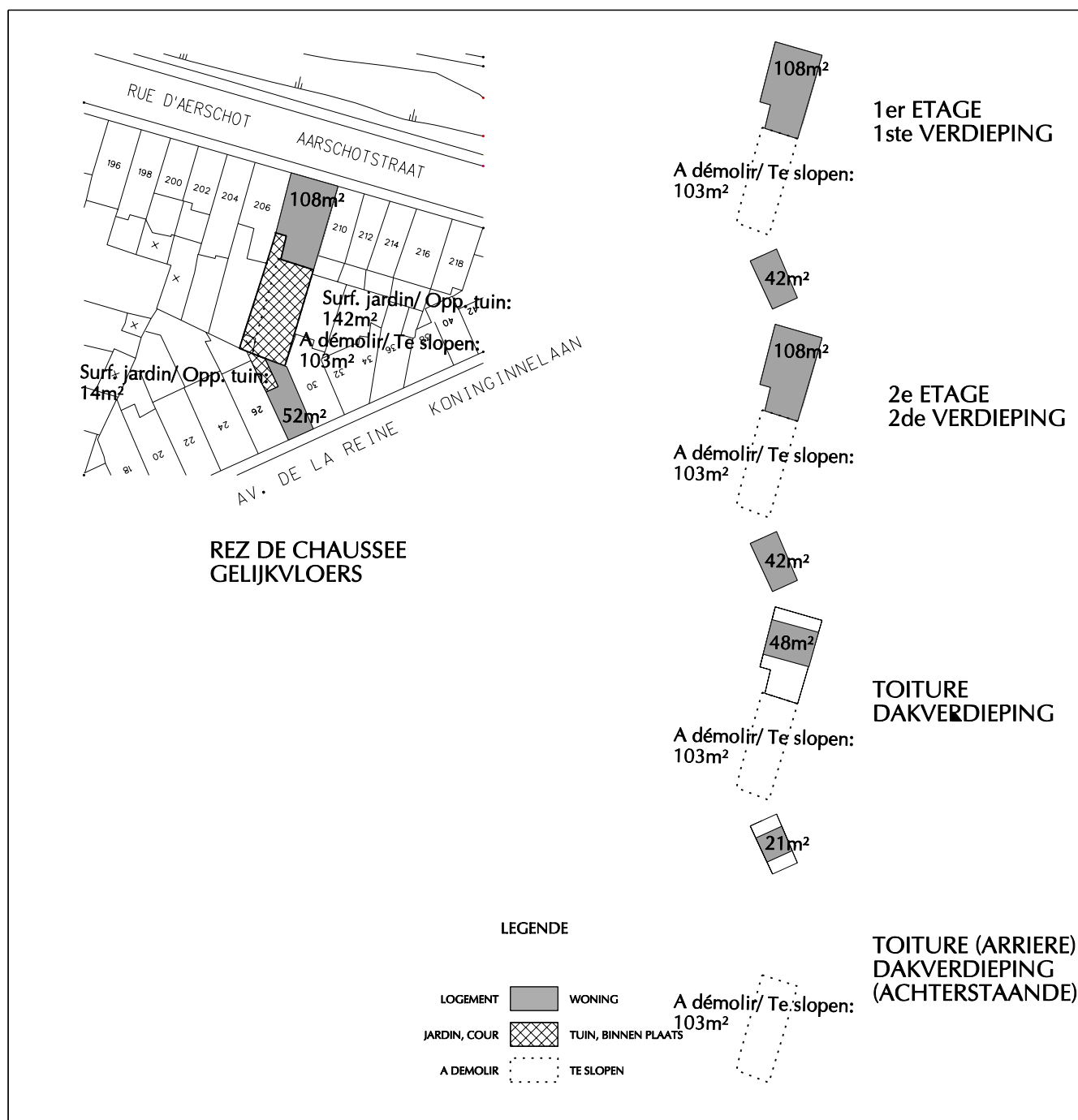
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
AERSCHOT 208
- REINE 28

2.b

OPERATIE
AARSCHOT 208
- KONINGINNE 28

Schaal : 1 : 1000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOSESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION 2.b VOLET 2	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : Aerschot 208 - Reine 28 / hoek Aerschot 208 - Koninginne 28

ACHATS / AANKOOP	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
TERRAIN/TERREIN	316	42.102 FB	/m2	13.304.348 FB	Négociation pour achat
BATISSE / GEBOUW	535		/m2		Onderhandeling vr. aankoop
Enreg.(%) Registratie	15%	6.315 FB	/m2	1.995.652 FB	
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP		48.418 FB	/m2	15.300.000 FB	15.300.000 F

TRAVAUX / WERKEN	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
RENOVAT.	535	par m2 , per m2 49.940 FB		26.717.680 FB	Rénovation lourde
TVA (%) BTW	6%	2.996 FB		1.603.061 FB	
TOTAL TVAC/TOT MET BTW		52.936 FB		28.320.741 FB	
HONORAIRES/ERELONEN	15%	7.491 FB		4.007.652 FB	Zware renovatie
TVA (%) BTW	21%	1.573 FB		841.607 FB	
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW		9.064 FB		4.849.259 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN		62.000 FB		33.170.000 FB	33.170.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 48.470.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		COMMERCE HANDEL
%	80%		0%		20%
surfaces / oppervl. M2	427		0		108

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN						
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	%	PRIVE
ACHATS/AANKOOP	40%	6.105.701 FB	35%	5.369.299 FB	25%	3.825.000 F
TRAVAUX/WERKEN	0%	0 FB	0%	0 FB	100%	33.170.000 F
TOTAL /TOTAAL	13%	6.105.701 FB	11%	5.369.299 FB	76%	36.995.000 F

LOGEMENTS WONINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot logement Totale oppervl. woningen
	71	m2	6	Pce	427

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAERBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

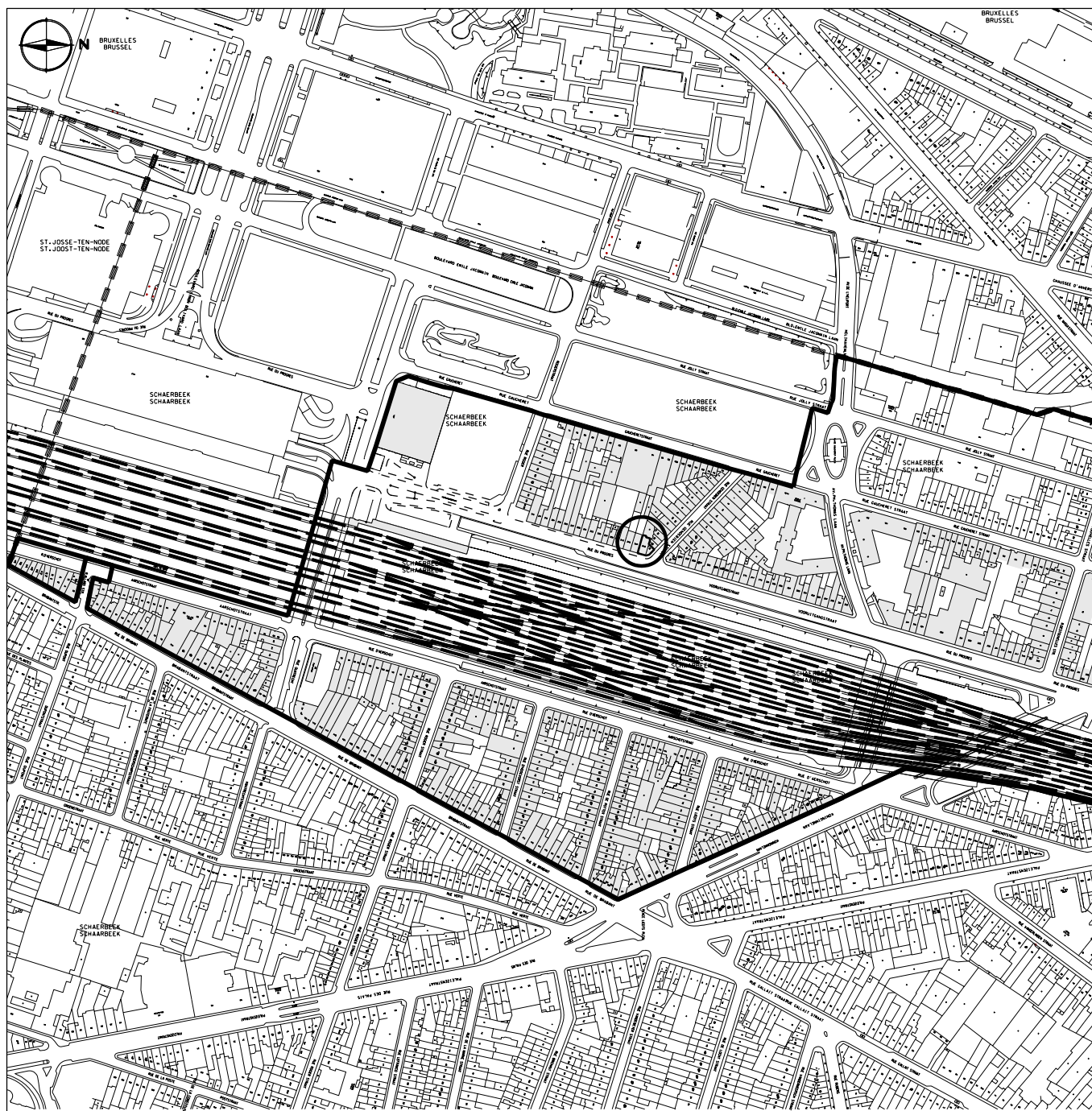
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE PROGRES 249/251
- GENDEBIEN 32

OPERATIE
HOEK VOORUITGANG 249/251
- GENDEBIEN 32

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOESTEEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION VOLET 2	2.c OPERATIE 2 LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Progrès 249/251 – Gendebien / hoek Vooruitgang 249/251 – Gendebien

Cet angle est constitué de deux maisons R + 2 + toiture très dégradées. La réhabilitation de cet angle est très importante si l'on prend en compte la volonté de réaffirmer l'habitabilité de la rue du Progrès.

Les biens sont contigus au projet LAURENTIDE, la rénovation ne devrait raisonnablement intervenir qu'après cette importante reconstruction. La rénovation serait de type lourde et proposerait des logements pour 4 familles nombreuses sur trois niveaux et demi et sur une surface totale de 382m². Une cour intérieure de 32m² devrait être aménagée.

Il est à remarquer que la Commune a introduit une demande de subside en vue d'acquérir le seul immeuble d'angle.

Deze hoek bestaat uit twee huizen B + 2 + dak in zeer vervallen staat. De sanering van de hoek is erg belangrijk in het licht van de wil om de bewoonbaarheid van de Vooruitgangstraat kracht bij te zetten.

De panden worden begrensd door het project LAURENTIDE, en dus zou de renovatie logischerwijze pas na die belangrijke wederopbouwoperatie moeten plaatsgrijpen. De renovatie zou zwaar zijn en woningen creëren voor 4 kroostrijke gezinnen op 3,5 verdieping en op een totale oppervlakte van 382m². Er zou een binnenkoer van 32m² moeten worden ingericht.

Het dient gezegd dat de Gemeente een subsidieaanvraag heeft ingediend voor de aankoop van het enige hoekgebouw.

Propriété / eigendom

Progrès 249

Nadia GRIGOLETTO, rue des Hêtres 104, 1630 Linkebeek

Gendebien 32

Mme Xiaoying QU (1/2 PP) rue des Bouchers 58, 1000 bruxelles

M. Xiaohu QU (1/2 PP) idem

REGION DE BRUXELLES CAPITALE COMMUNE DE SCHAARBEEK	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK	PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang	OPERATION 2.c VOLET 2	OPERATIE LUIK
		PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Progrès 249/251 – Gendebien / hoek Vooruitgang 249/251 – Gendebien



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

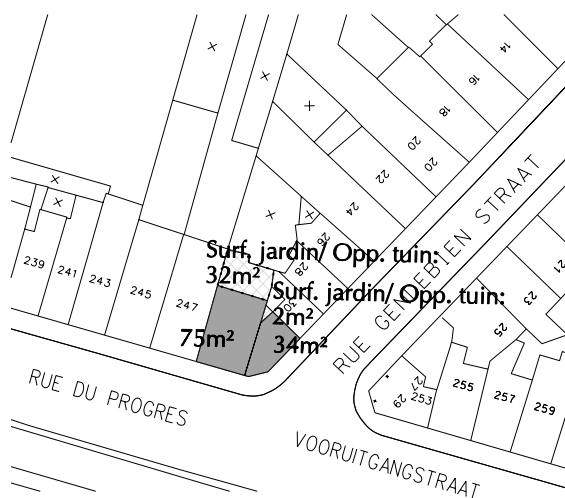
PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

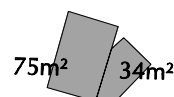
OPERATION
ANGLE PROGRES 249/251
- GENDEBIEN 32

OPERATIE
HOEK VOORUITGANG 249/251
- GENDEBIEN 32

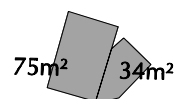
Schaal : 1 : 1000



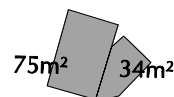
REZ DE CHAUSSEE
GELIJKVLOERS



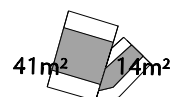
1er ETAGE
1ste VERDIEPING



2e ETAGE
2de VERDIEPING



3e ETAGE
3de VERDIEPING



TOITURE
DAKVERDIEPING

LEGENDE

LOGEMENT		WONING
JARDIN, COUR		TUIN, BINNEN PLAATS
A DEMOLIR		TE SLOPEN

AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSEE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIETE COOPERATIVE

WATERLOOSESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION 2.c VOLET 2	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : Angle Progrès 249/251-Gendebien / hoek Vooruitgang 249/251-Gendebien

ACHATS / AANKOOP	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
TERRAIN/TERREIN	143	76.619 FB	/m2	10.956.522 FB	Négociation pour achat
BATISSE / GEBOUW	382		/m2		Onderhandeling vr. aankoop
Enreg.(%) Registratie	15%	11.493 FB	/m2	1.643.478 FB	
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP		88.112 FB	/m2	12.600.000 FB	12.600.000 F

TRAVAUX / WERKEN	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
RENOVAT.	382	par m2 , per m2 49.940 FB		19.076.923 FB	Rénovation lourde
TVA (%) BTW	6%	2.996 FB		1.144.615 FB	
TOTAL TVAC/TOT MET BTW		52.936 FB		20.221.538 FB	
HONORAIRES/ERELONEN	15%	7.491 FB		2.861.538 FB	Zware renovatie
TVA (%) BTW	21%	1.573 FB		600.923 FB	
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW		9.064 FB		3.462.462 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN		62.000 FB		23.684.000 FB	23.684.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 36.284.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		COMMERCE HANDEL
%	71%		0%		29%
surfaces /oppervl. M2	273		0		109

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN						
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	%	PRIVE
ACHATS/AANKOOP	36%	4.502.356 FB	39%	4.947.644 FB	25%	3.150.000 F
TRAVAUX/WERKEN	0%	0 FB	0%	0 FB	100%	23.684.000 F
TOTAL /TOTAAL	12%	4.502.356 FB	14%	4.947.644 FB	74%	26.834.000 F

LOGEMENTS WONINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot logement Totale oppervl. woningen
	91	m2	3	Pce	273

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAERBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

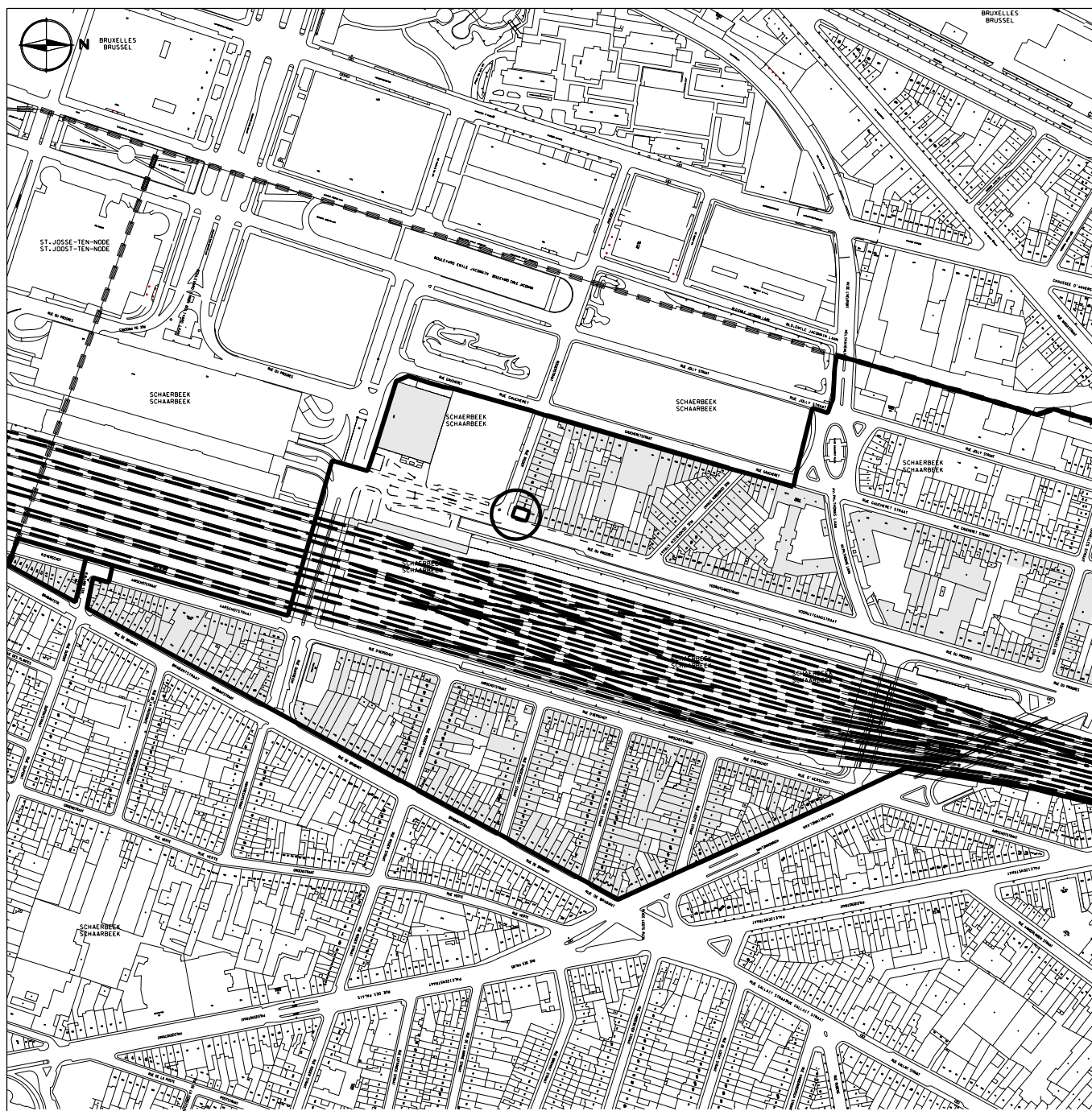
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE PROGRES
- ROGIER

2.d OPERATIE
HOEK VOORUITGANG
- ROGIER

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOESTEEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aarschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION VOLET 2	2.d OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Rogier – Progrès / hoek Rogier – Vooruitgang

Ce terrain vide est propriété de la société coopérative.

Sa visibilité alliée à l'urgence de rendre l'îlot 63 accueillant aux habitants explique l'intérêt de cette opération. Elle termine la rue du Progrès dans sa morphologie urbaine ancienne et donc se situe à la frange entre tissu traditionnel et quartier moderne représenté par la tour Amelinckx. Dans le cas d'une réunification de la rue Rogier elle représenterait l'entrée dans le quartier depuis le reste de la commune. Le terrain de 113m² au sol serait bâti sur 4 niveaux et demi, offrant ainsi 5 nouveaux logements ou 4 logements et un commerce.

La reconstruction des angles de cet îlot en accompagnement du projet LAURENTIDE devrait permettre de donner une autre image de cette partie du quartier et inciter d'autres propriétaires à rénover, participant de cette manière à l'amélioration de l'environnement humain.

Dit leegstaand terrein is eigendom van de coöperatieve vennootschap.

De zichtbaarheid ervan, gekoppeld aan de dringendheid om huizenblok 63 toegankelijk te maken voor de bewoners, verklaart het interessant karakter van deze operatie. Het vormt het einde van de Vooruitgangstraat in zijn oude stedelijke morfologie en ligt dus op de grens tussen het traditionele stadswefsel en de moderne wijk die wordt voorgesteld door de Amelinckx-toren. In het geval van een eenmaking van de Rogierstraat zou dit element de ingang van de wijk vormen vanaf de rest van de gemeente. Het terrein met een grondoppervlakte van 113 m² zou bebouwd worden op vier en een half niveau, goed voor 5 nieuwe woningen of 4 woningen en een handelszaak.

De wederopbouw van de hoeken van dit huizenblok, parallel met het project LAURENTIDE, zou het mogelijk moeten maken dit deel van de wijk een nieuw imago te geven en andere eigenaars aan te sporen tot renovatie, zodat ze bijdragen tot de verbetering van de menselijke omgeving.

REGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST	PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK	OPERATION VOLET	2.d OPERATIE 2 LUIK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang	PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Progrès – Rogier / hoek Vooruitgang – Rogier



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

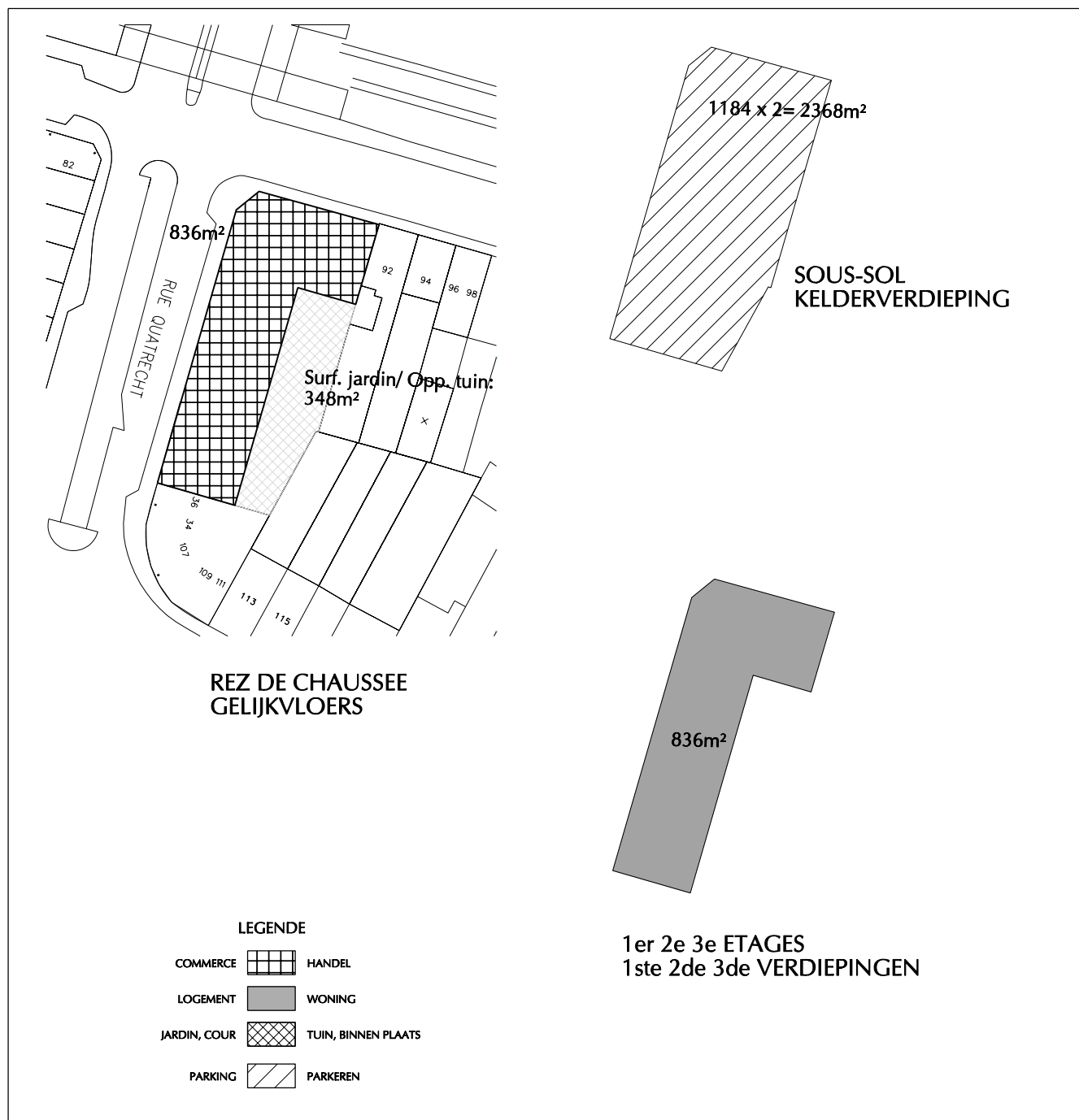
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
CAR-WASH
RUE DE QUATRECHT 38

2.d

OPERATIE
CAR-WASH
38 QUATRECHTSTRAAT

Schaal : 1 : 1000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOSESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION 2.d VOLET 2	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : Angle Rogier - Progrès / hoek Rogier - Vooruitgang

ACHATS / AANKOOP	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
TERRAIN/TERREIN	113	4.348 FB	/m2	491.304 FB	Coop
BATISSE / GEBOUW			/m2		Coop
Enreg.(%) Registratie	15%	652 FB	/m2	73.696 FB	
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP		5.000 FB	/m2	565.000 FB	565.000 F

TRAVAUX / WERKEN	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
		par m2 , per m2			
CONSTR/NIEUWBOUW	460	42.798 FB		19.687.131 FB	construction
TVA (%) BTW	21%	8.988 FB		4.134.298 FB	2 duplex
TOTAL TVAC/TOT MET BTW		51.786 FB		23.821.429 FB	
HONORAIRES/ERELON	12%	5.136 FB		2.362.456 FB	
TVA (%) BTW	21%	1.079 FB		496.116 FB	
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW		6.214 FB		2.858.571 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN		58.000 FB		26.680.000 FB	26.680.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 27.245.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		COMMERCE HANDEL
%	66%		0%		34%
surfaces /oppervl. M2	305		0		155

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN						
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	%	PRIVE
ACHATS/AANKOOP	33%	187.310 FB	42%	236.440 FB	25%	141.250 F
TRAVAUX/WERKEN	0%	0 FB	0%	0 FB	100%	26.680.000 F
TOTAL /TOTAAL	1%	187.310 FB	1%	236.440 FB	98%	26.821.250 F

LOGEMENTS WONINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot logement Totale oppervl. woningen
	153	m2	2	Pce	305

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAERBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

23/07/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

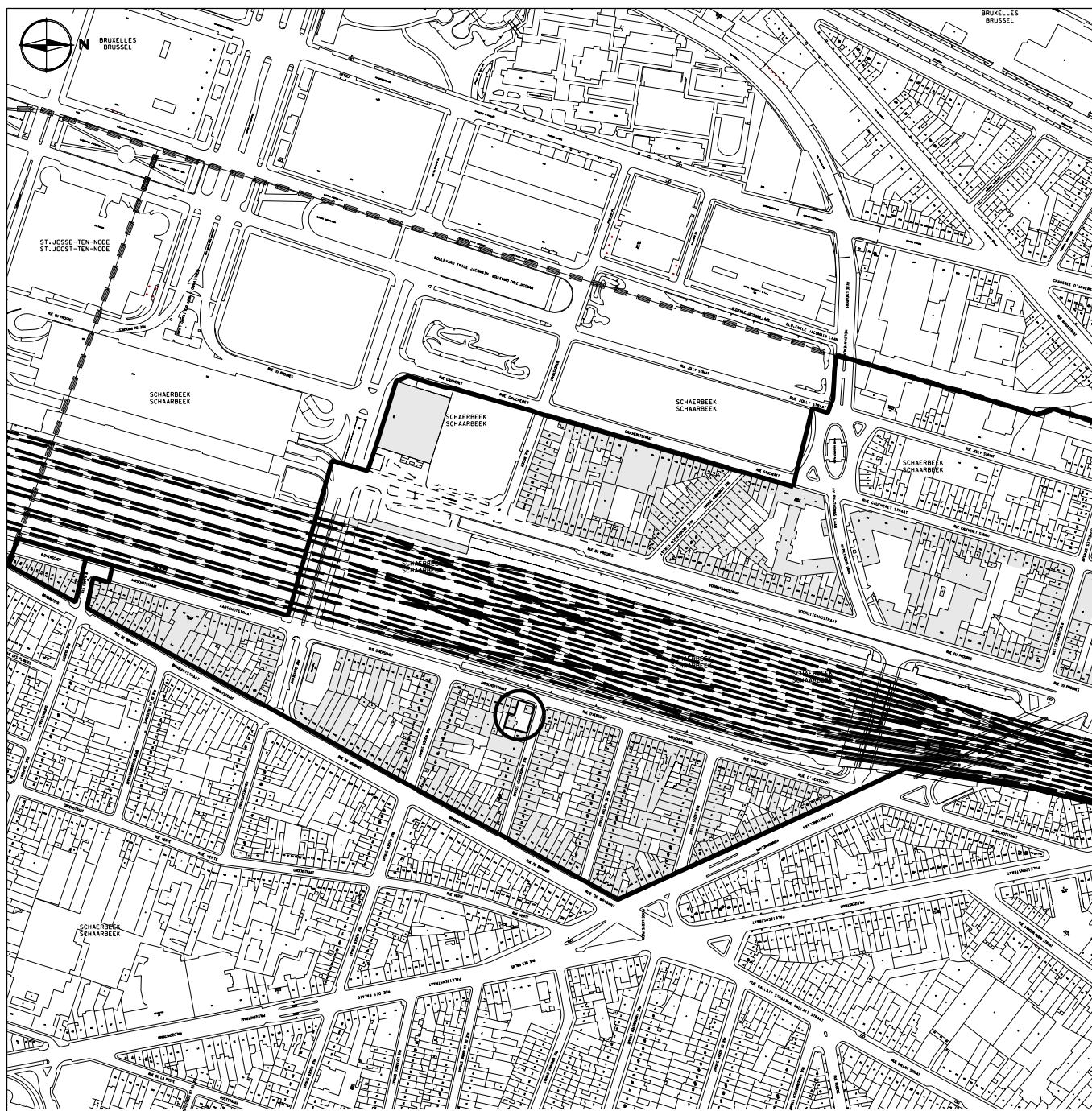
VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT
- HOOGVORST 2-6

5.a OPERATIE
HOEK AARSCHOT
- HOOGVORST 2-6

Echelle: 1 : 5000

Schaal : 1 : 5000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSÉE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE

WATERLOOESTEEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

REGION DE BRUXELLES CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION 5.a VOLET 5	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot – Hoogvorst 2-6 / hoek Aerschot – Hoogvorst 2-6

Cette opération d'équipements est proposée un terrain de 425 m² servant aujourd'hui à garer les camionnettes d'un commerçant de la rue de Brabant. Elle prévoit la construction d'un bâtiment de niveau R+3 sur 275 m² au sol.

Le sous-sol comporterait une partie destinée au Magic Land Théâtre voisin (local d'entreposage de matériel) accessible par une construction au fond du jardin dotée d'un monte-charge et qui serait lié par l'arrière aux bâtiments que le Magic Land occupe déjà.

La mise à disposition de ce dépôt devrait permettre un meilleur fonctionnement du théâtre et son ouverture sur la vie du quartier.

Le rez-de-chaussée sera destiné à un local collectif sur une surface 215m². Ce local pourrait servir de lieu de réunion pour les associations et éventuellement de salle d'exposition. Le premier étage pourrait accueillir l'association Espace P, qui souhaite s'agrandir afin d'offrir aux prostituées un lieu d'accueil et d'hébergement (cafétaria, douches...) en plus du service social actuel. Les deux autres étages pourraient accueillir d'autres associations déjà intéressées. (voir les projets du volet 5).

L'opération prévoit de conserver un arbre magnifique en proposant une cour-jardin de 144m² (du côté du Magic Land) pouvant servir tant au théâtre qu'à Espace P. L'entrée principale du bâtiment se ferait sur la rue d'Hoogvorst afin d'avoir un certain recul par rapport à la rue d'Aerschot.

Deze uitrustingsoperatie wordt voorgesteld op een terrein van 425 m² dat vandaag dienst doet als stalplaats voor de bestelwagens van een handelaar in de Brabantstraat. De operatie voorziet in de oprichting van een gebouw van B+3 op een grondoppervlakte van 275 m².

De ondergrondse structuur zou een deel omvatten dat bestemd is voor het aanbelendende Magic Land Theater (opslaglokaal voor materiaal) en zou toegankelijk zijn via een constructie achter in de tuin met een goederenlift. Er zou langs achter een verbinding komen met de gebouwen die reeds worden ingenomen door Magic Land.

De terbeschikkingstelling van die opslagplaats zou een betere werking van het theater mogelijk moeten maken en dit meer openstellen voor het leven in de wijk.

De benedenverdieping zal bestemd zijn voor een collectief lokaal met een oppervlakte van 215m². Dat lokaal zou dienst kunnen doen als vergaderplaats voor de verenigingen en eventueel als tentoonstellingszaal. De eerste verdieping zou onderdak kunnen bieden aan de vereniging Espace P, die wil uitbreiden om prostituees naast de huidige sociale dienst ook opvang en onderdak te kunnen bieden (cafetaria, douches...). De andere twee verdiepingen zouden plaats kunnen bieden aan andere verenigingen die reeds interesse hebben. (zie de projecten van luik 5).

De operatie voorziet in het behoud van een prachtige boom door de aanleg van een koer-tuin van 144 m² (aan de kant van Magic Land) die zowel voor het theater als voor Espace P zou kunnen dienst doen. De hoofdingang van het gebouw zou komen aan de Hoogvorststraat om een zekere afstand te creëren ten opzichte van de Aerschotstraat.

Propriété / eigendom

Thierry MARECHAL P. De Waetstraat 30, 1780 Wemmel

REGION DE BRUXELLES CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES SIGNALETIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPERATION 5.a VOLET 5	OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot – Hoogvorst 2-6 / hoek Aerschot – Hoogvorst 2-6



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE



BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

COMMUNE DE
SCHAERBEEK



GEMEENTE
SCHAARBEEK

CONTRAT DE QUARTIER
AERSCHOT-PROGRES

WIJKCONTRACT
AARSCHOT-VOORUITGANG

Echelle : 1 : 1000

27/06/2001

PHASE 3
FICHES SIGNALETIQUES

FASE 3
SIGNALEMENTSKAARTEN

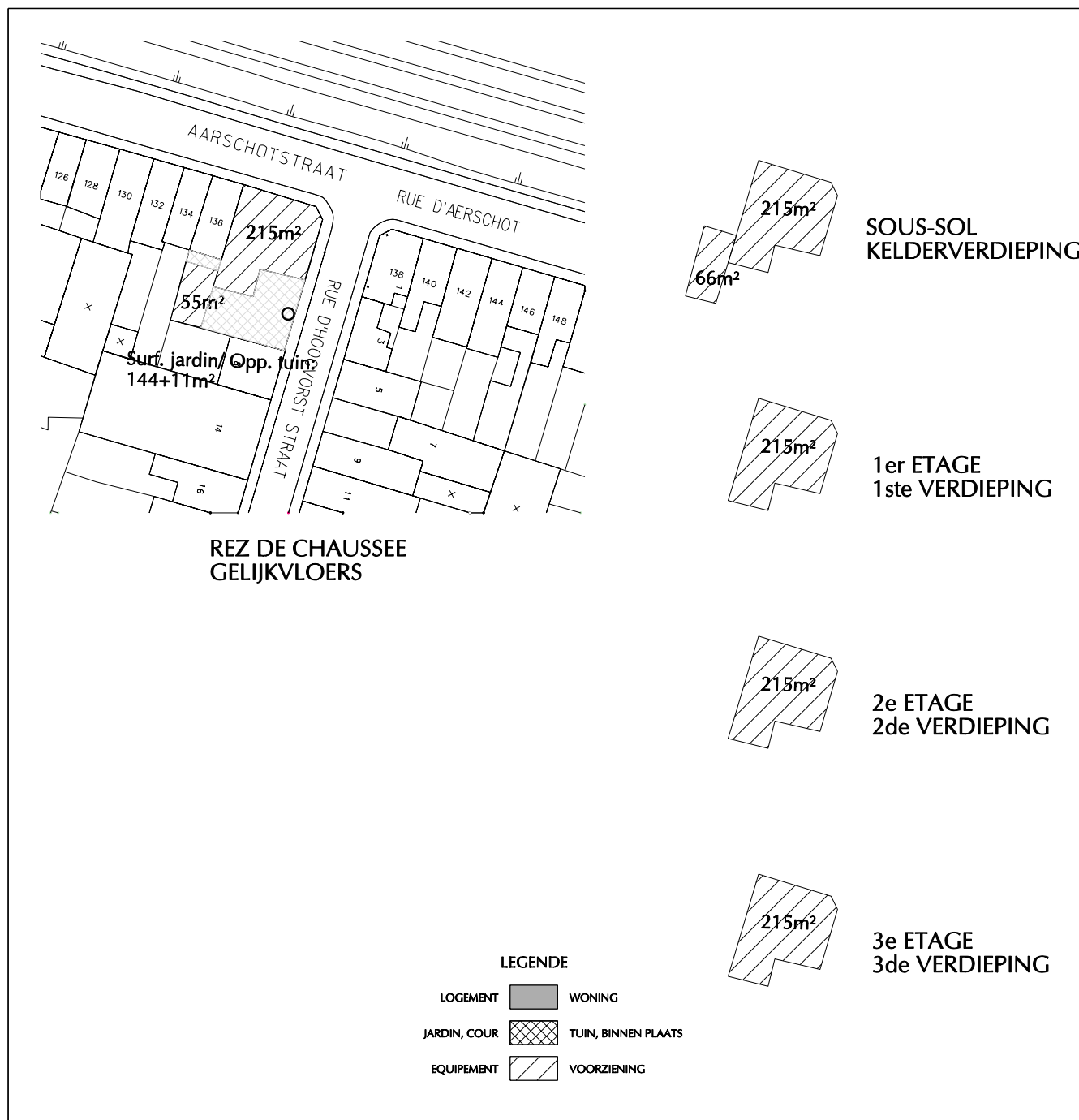
PROGRAMME
QUADRIENNAL
DE REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

OPERATION
ANGLE AERSCHOT
-HOOGVORST 2-6

OPERATIE
HOEK AARSCHOT
-HOOGVORST 2-6

Schaal : 1 : 1000



AUTEUR DE PROJET

ONTWERPER

CHAUSSEE DE WATERLOO 426 - 1050 BRUXELLES
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

COOPARCH - R.U.
SOCIETE COOPERATIVE

WATERLOOESTEENWEG 426 - 1050 BRUSSEL
TEL. : (02) 534.50.35 / FAX : (02) 534.50.95

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot - Progrès"	WIJKCONTRACT "Aerschot - Vooruitgang"

PHASE 3 FICHES SIGNALÉTIQUES	FASE 3 INFORMATIEFICHE
OPÉRATION VOLET	5.a 5 OPERATIE LUIK
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS PROGRAMMA

ADRESS(E) : angle Aerschot - Hoogvorst 2-6 / hoek Aerschot - Hoogvorst 2-6

ACHATS / AANKOOI	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
TERRAIN/TERREIN	426	4.348 FB	/m2	1.852.174 FB	Propriété privée
BATISSE / GEBOUW			/m2		Terrain vide
Enreg.(%) Registratie	15%	652 FB	/m2	277.826 FB	Privaat eigendom
					Lege terrein
TOTAL ACHATS / TOTAAL AANKOOP		5.000 FB	/m2	2.130.000 FB	2.130.000 F

TRAVAUX / WERKEI	M2	PU/PE.		TOTAL/TOTAAL	Commentaires/commentaren
CONSTR/NIEUWBOUW	1196	42.798 FB	par m2 , per m2	51.186.541 FB	construction
TVA (%) BTW	21%	8.988 FB		10.749.174 FB	4 niveaux d'équipement
TOTAL TVAC/TOT MET BTW		51.786 FB		61.935.714 FB	
HONORAIRES/ERELOF	12%	5.136 FB		6.142.385 FB	
TVA (%) BTW	21%	1.079 FB		1.289.901 FB	
HONOR. TVAC/EREL. MET BTW		6.214 FB		7.432.286 FB	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN		58.000 FB		69.368.000 FB	69.368.000 F

INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN 71.498.000 FB

AFFECTATION - SURFACES BESTEMMING - OPPER.	LOGEMENTS WONINGEN		ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN		PARKING PARKING
%	0%		100%		0%
surfaces /oppervl. M2	0		1.196		0

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS / ONDERVERDELING VAN DE INVESTERINGEN						
	%	RÉGION/GEWEST	%	COMMUNE/GEMEENTE	%	PRIVE
ACHATS/AANKOOP	67%	1.420.000 FB	33%	710.000 FB	0%	0 F
TRAVAUX/WERKEN	67%	46.245.333 FB	33%	23.122.667 FB	0%	0 F
TOTAL /TOTAAL	67%	47.665.333 FB	33%	23.832.667 FB	0%	0 F

ÉQUIPEMENTS UITRUSTINGEN	Surf/type Oppervl./type		Nombre Aantal		surf tot équipement Totale oppervl. Uitrustingen
	1.196	m2	1	Pce	1.196

REGION DE
BRUXELLES
CAPITALE
**COMMUNE DE
SCHAERBEEK**

BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK
GEWEST
**GEMEENTE
SCHAARBEEK**

**CONTRAT DE
QUARTIER**
Aerschot-
Progrès

WIJKCONTRACT
Aerschot-
Vooruitgang

PHASE 3
FICHES
SIGNALETIQUES

FASE 3
INFORMATIEFICHE

OPERATION 5.b
VOLET 5 **OPERATIE**
LUIK

PROGRAMME
QUADRIENNAL DE
REVITALISATION

VIERJARIG
WEDEROPLEVINGS-
PROGRAMMA

ADRESS(E) : rénovation façade Magic Land Théâtre (Hoogvorst 8-14)
Renovatie voorgevel Magic Land Théâtre (Hoogvorst 8-14)



6 BESCHRIJVING VAN DE OPERATIES, LUIK 4 - SIGNALEMENTSKAARTEN

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot- Progrès"	WIJKCONTRACT "Aarschot- Vooruitgang"

13-9 2001	
VOLET 4	LUIK 4
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS - PROGRAMMA

OPERATIONS PRIORITAIRES/VOORRANGSOPERATIES
ESTIMATION DES ABORDS
RAMING VAN DE WERKEN

ADRESSE / ADRESS	M2	P.U.TVAC et HON. E.P. met BTW en erel.	TOTAL/TOTAAL	Commentaires/ Commentaren
4a. TROTTOIRS - VOETPAD				
Progrès/Vooruitgang	2486	4.500 F	11.187.000 F	Repavage - Herbestrating
rue Rogierstr. Est/Oos	361	4.500 F	1.624.500 F	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	2847		12.811.500 F	
4b. VOIRIES - WEGENNET				
Progrès/Vooruitgang	944	3.500 F	3.304.000 F	Asphaltage - Asphaltering
rue Rogierstr. Est/Oos	888	3.500 F	3.108.000 F	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	1832		6.412.000 F	
4c. ECLAIRAGE - VERLICHTING				
Progrès/Vooruitgang	30	140.000 F	4.200.000 F	Sur mâts - Op masten (ZOB)
rue Rogierstr. Est/Oos	3	140.000 F	420.000 F	Lanternes - Latarens
rue d'Hoogvorststr.	4	110.000 F	440.000 F	Standa(a)rd
rue de Potterstr.	4	110.000 F	440.000 F	Standa(a)rd
rue Liedtssstr.	4	110.000 F	440.000 F	Standa(a)rd
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	45		5.940.000 F	
4d. ARBRES - BOMEN				
rue Rogierstr. Est/Oos	8	50.000 F	400.000 F	
Progrès/Vooruitgang	48	50.000 F	2.400.000 F	Arbres tous les - Boom elke 12m
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	56		2.800.000 F	
4e. PLATEAUX - PLATEAUS				
Progrès/Vooruitgang	294	6.500 F	1.911.000 F	Passages sécurisés pr piétons
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	294		1.911.000 F	Beveiligde doorgangen voor voetgangers

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot-Progrès"	WIJKCONTRACT "Aarschot- Vooruitgang"

13-9 2001	
VOLET 4	LUIK 4
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

ESTIMATION DES ABORDS	RAMING VAN DE WERKEN
------------------------------	-----------------------------

ADRESSE / ADRESS	M2	E.H. met BTW en erel.	TOTAL/TOTAAL	Commentaires/ Commentaren
4f. PROPRIÉTÉ URBAINE - STADSPROPERHEID				
Progrès/Vooruitgang	6	80.000 F	480.000 F	Poubelles / Vuilnisbak
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	6		480.000 F	
4g. MOBILIER SPÉCIFIQUE - SPECIEKE MOBILAIR				
Bancs - Banken	2	0 F	0 F	Quatrecent (voir JST vol 5)
				Kwatrecent (zie JST luik 5)
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	2		0 F	
4h. VERDURISATION - BEGROENING				
Ilôt 64 Blok	946	2.000 F	1.892.000 F	Surfaces de verdure îlot 64 Groen oppervlakte blok 64
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	946		1.892.000 F	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN			32.246.500 F	
INVESTISSEMENT TOTAL / TOTALE INVESTERINGEN			32.246.500 F	

RÉGION DE BRUXELLES CAPITALE	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
COMMUNE DE SCHAERBEEK	GEMEENTE SCHAARBEK
CONTRAT DE QUARTIER "Aerschot-Progrès"	WIJKCONTRACT "Aarschot- Vooruitgang"

13-9 2001	
VOLET 4	LUIK 4
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA

OPERATIONS NON-PRIORITAIRES/ SECUNDAIRE OPERATIES
ESTIMATION DES ABORDS RAMING VAN DE WERKEN

ADRESSE / ADDRESS	M2	P.U.TVAC et HON. E.P. met BTW en erel.	TOTAL/TOTAAL	Commentaires/ Commentaren
4a. TROTTOIRS - VOETPAD				
rue d'Hoogvorststr.	383	4.500 F	1.723.500 F	Repavage / Herbestrating
rue de Potterstr.	386	4.500 F	1.737.000 F	
rue Liedtsstr.	380	4.500 F	1.710.000 F	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	1149		5.170.500 F	
4b. VOIRIES - WEGENNET				
Progrès/Vooruitgang	4290	2.500 F	10.725.000 F	Asphaltage / asphaltering
rue d'Hoogvorststr.	725	2.500 F	1.812.500 F	
rue de Potterstr.	867	2.500 F	2.167.500 F	
rue Liedtsstr.	763	2.500 F	1.907.500 F	
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	6645		16.612.500 F	
4c. VERDURISATION SITE PROPRE - BEGROENING OP EIGEN BERM				
rails - sporen	2116	1.500 F	3.174.000 F	Engazonnement entre les rails Begrast tussen de sporen
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	2116		3.174.000 F	
4d. VERDURISATION TOITURES - BEGROENING VAN DE DAKEN				
Hoogvorst & de Potter	1218	5.000 F	6.090.000 F	Toitures vertes Groene daken
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	1218		6.090.000 F	
4e. ECLAIRAGE - VERLICHTING				
rue Rogierstr. Ouest/V	4	110.000 F	440.000 F	Standa(a)rd
rue Gendebienstr.	4	110.000 F	440.000 F	Standa(a)rd
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	8		880.000 F	
4f. KWATRECHTTUNNEL QUATRECHT				
rafraîch. des murs	3000	1.500 F	4.500.000 F	Opfraaiing van de muren
TOTAL TRAVAUX / TOTAAL WERKEN	3000		4.500.000 F	
TOT TRAVAUX / TOT WERKEN			35.547.000 F	

7 BEGELEIDINGSMAATREGELEN VAN LUIK 5 – BUDGET

Het algemeen technisch beheer van het project, beschreven in luik 5, zal gebeuren door 2 voltijdse permanente medewerkers (zie hoofdstuk 8).

Een derde permanente medewerker, belast met het algemeen beheer van het sociale luik, zal dat basisteam versterken. De opdracht en het ermee overeenkomstige budget zullen bepaald worden in 4.1.

We onderstrepen hierbij dat het om voorlopige cijfers gaat, te bevestigen door RENOVAS, op grond van de ervaring die werd opgedaan ter gelegenheid van vorige wijkcontracten.

Naast die twee dimensies die betrekking hebben op het algemeen beheer werden bijzondere projecten uitgewerkt, uitgaande van de prioriteiten die werden vastgesteld te velde. Deze zullen vanuit financieel oogpunt geconcretiseerd worden.

Die voorstellen hebben niet de ambitie volledig of beperkend te zijn. Het is belangrijk dat die projecten alle bekommernissen van de **bewoners** en van de **verenigingen** groeperen en alle behoeften van de wijk dekken; de posten kunnen worden uitgebreid tijdens de eerste twee jaar van de precieze uitwerking van het sociaal luik. Vervolgens kunnen een aantal maatregelen die tegemoetkomen aan de doelstellingen van de projecten en die essentieel zijn voor de wijk worden toegevoegd aan de voorstellen tijdens het programma, zodat ze gefinancierd kunnen worden met het globale budget van luik 5.

Een eerste budget zal dus moeten worden verfijnd naargelang de vraag en het potentieel dat de komende maanden blijkt te bestaan te velde, onder meer in het kader van de voorstellen die worden gedaan door de **werkgroepen** die zullen worden opgericht, waarin de wijkverenigingen, leden van de lokale ontwikkelingscommissie en inwoners samen zetelen.

De verenigingen vervangen niet de inwoners. Het beleid voor de heropleving van de oude wijken, waarvan het vierjarenplan een financieel luik is, vergt eveneens een beleid ter sensibilisering voor het **verantwoordelijk burgerschap**, wat uiteraard een opdracht is voor het onderwijs, maar niet alleen.

Na het tweede jaar van het wijkcontract zal men erop toezien om een eerste balans op te maken van de ondernomen acties, om tijdig de maatregelen te voorzien die moeten worden genomen om de verderzetting en versterking van de uitgebouwde diensten te garanderen indien die een belangrijke rol vervullen die wordt erkend door de bevolking.

We onderstrepen nog dat het budget van het sociale luik van het wijkcontract momenteel niets voorziet voor na de periode van 4 jaar die hier is geprogrammeerd, en dat één van de prioriteiten van de werkgroepen het voortbestaan moet zijn van de voorgestelde maatregelen, in nauwe samenwerking met het Gewestelijk secretariaat voor stedelijke ontwikkeling (GESSO).

7.1 ALGEMEEN BELEID VAN HET SOCIALE LUIK: RENOVAS EN SOLEIL DU NORD

Dit initiatief heeft tot doel de sociale samenhang van de wijk te versterken door structuren in het leven te roepen die de bewoners (personen of verenigingen die actief zijn in de wijk) informeren en bij de actie betrekken. Het beoogt met name het tot stand brengen van banden tussen de verschillende gemeenschappen en bevolkingsgroepen die samenleven binnen eenzelfde perimeter van het wijkcontract.

De moeilijkheid daarbij is het beheer van twee relatief verschillende wijkdelen. De belangen van beide delen zijn niet dezelfde. De problemen rond de prostitutie hebben een verschillende betekenis voor de bewoners van de Gaucheretwijk en het gebrek aan woondichtheid rond de Vooruitgangstraat geldt niet voor de kant van de Brabantstraat.

Er moeten verscheidene aspecten in acht worden genomen inzake informatie, deelname en sociale samenhang.

Naast de globale coördinatie van het sociale luik beoogt de opdracht :

- **de betrokkenheid en informatie van de bewoners**, door de organisatie van ontmoetingen en thematische debatten, de verspreiding van informatie via een permanentie tijdens de vier jaar en de verspreiding van een krantje, samenwerking van RenovaS aan het krantje van Soleil du Nord, de verzending van mailings, de animatie van samenkomsten in een groot lokaal, de coördinatie tussen de actoren te velde.

De nood aan een lokaal voor permanente informatie waar alle gebruikers van de perimeter terecht kunnen, doet een eerste reeks vragen rijzen. Moet men een unieke plek kiezen waar iedereen elkaar kan ontmoeten of moet men de structuren langs de kant van de Brabantstraat versterken en er nieuwe creëren voor de kant Gaucheret die zouden worden uitgebreid in een volgend wijkcontract dat de rest van de gemeente bestrijkt? De continue en voltijdse animatie van het lokaal, die borg zou staan voor een verdubbelde dynamiek, lijkt nuttig en dus is het partnership met de bestaande verenigingen een interessante optie.

We wijzen hier eveneens op het belang om de acties in het bijzonder toe te spitsen op twee doelgroepen voor de renovatiepremies : de eigenaars van huizenblok 63 (een eventuele samenwerking met de vereniging **Un Toit Un Cœur** ?) en de baruitbaatsters die eveneens eigenaar zijn in de Aarschotstraat (er werd al een eerste contact gelegd door **Espace P**).

- **de animatie en opvolging van de themagroepen** is een fundamenteel aspect van de burgerparticipatie. De thema's moeten bepaald worden in overleg met de verenigingen, de inwoners en de gemeente. Sommige thema's, zoals de netheid, liggen voor de hand, maar dan rijst weer de vraag hoe die georganiseerd kunnen worden. Moet men de inwoners van de zone Aarschotstraat - Brabantstraat opnemen in bepaalde werkgroepen die al bestaan voor het wijkcontract Brabant ? Of moet men afzonderlijke groepen samenstellen die dan wel een interactie tussen de inwoners van beide kanten bewerkstelligen, wat één van de doelstellingen van het wijkcontract is? Of moet men een specifieke werkgroep oprichten die zich buigt over die te creëren banden ?
- **de versterking van de sociale cohesie**, door de samenwerking tussen verschillende verenigingen, door de animatie van samenkomsten in een groot lokaal en door maatregelen in het kader van de door het programma voorziene operaties, waardoor de verschillende generaties en gemeenschappen elkaar kunnen ontmoeten rond gemeenschappelijke projecten. Er kunnen al verscheidene ideeën worden gelanceerd : een muurschildering in de Thomastunnel...
- **de uitvoering van projecten met medewerking van en animatie door de bewoners**, zoals wijkfeesten, ontbijtmeetings...

Voor de eigenlijke coördinatieopdracht is een globaal budget voorzien van 9.000.000 BEF, waar nog een budget van 6.400.000 BEF moet worden aan toegevoegd voor diverse wijkprojecten : Infopremies (RenovaS 2.400.000 BEF), Straat door Straat (RenovaS 2.100.000 BEF), animaties, feesten, evenementen,....

7.2 DE PROJECTEN VAN DE VERENIGINGEN

Uitgaande van de vaststelling dat de bewoners op elke samenkomst opnieuw hun grieven formuleren over de hinder die wordt veroorzaakt door de prostitutie enerzijds en hun verlangen naar een wijkleven « met burens » anderzijds, deed de Schepen van stedenbouw een oproep tot bezinning tijdens een rondetafelgesprek van het verenigingsleven van de uitgebreide Noordwijk. Tijdens twee « brainstorming »-sessies konden de betrokkenen hun ideeën uitwisselen en de behoeften van de wijk analyseren. Na die gedachtenwisseling werd een oproep voor projecten gelanceerd in de geest van een algemene samenwerking met als doel de wijk nieuw leven in te blazen, enerzijds door het (her)scheppen van een gevoel van samenhang en welzijn onder de inwoners, anderzijds door een betere organisatie van de samenleving met de prostitutieactiviteit.

Het globale project is dus een complementaire en gecoördineerde combinatie van twee soorten acties.

- Enerzijds zouden CEDAS, de ULQN (Union des Locataires du Quartier Nord) en SOLEIL DU NORD acties ontwikkelen voor sociale begeleiding en steun inzake persoonlijke ontplooiing, waarbij er telkens op toegezien zal worden om in de mate van het mogelijke de banden tussen de twee door het spoorwegdomein gescheiden wijken aan te halen.
- Anderzijds zouden ESPACE P en het project ROUSSEAU, hun sociaal begeleidingswerk met prostituees en drugsverslaafden verderzetten en ontwikkelen.

De collectieve ruimte die is voorzien op de hoek van de Hoogvorststraat en de Aarschotstraat zou de bevoorrechte ontmoetingsplek zijn; ze is immers ideaal gelegen op een grenspunt. De betrokken verenigingen zouden de conflicten tussen bewoners en mensen uit de prostitutie kunnen begeleiden en samen zoeken naar oplossingen om de grens tussen beide milieus beter te definiëren en dus de cohabitatie te bevorderen.

De vereniging "Bruxelles Nous Appartient / Brussel Behoort Ons Toe (BNA / BBOT)" zou actief samenwerken met de verenigingen aan een campagne rond de woordelijke expressie van beide groepen, dit via de registratie van de inwoners. De rol van BBOT zou erin bestaan om haar expertise achtereenvolgens ten dienste te stellen van het project van een vereniging en het audio-materiaal dat op die manier wordt ingezameld, zou dan dienen als inspiratiebron voor een artistiek project dat het voorwerp zou uitmaken van een jaarlijks feestevenement : theatervoorstelling, muziekwerk of een andere artistieke vorm. Die evenementen zouden georganiseerd kunnen worden in samenwerking met het Magic Land Theater.

In het licht van die samenwerking tussen de verenigingen lijkt het opportuun om het hele gebouw dat zal worden opgetrokken op de hoek van de Hoogvorststraat en de Aarschotstraat te bestemmen voor voorzieningen. De benedenverdieping zou polyvalent kunnen worden ingericht voor grote vergaderingen, feesten en tentoonstellingen. De eerste en tweede verdieping zouden bestemd zijn voor de vereniging ESPACE P, in partnership met de projecten LAMA en ROUSSEAU, en zou zowel kantoren als onthaalruimten, consultatielokalen enz. omvatten. Ten slotte zou de laatste verdieping kunnen worden gebruikt voor verschillende activiteiten in de vorm van workshops : dans, muziek, relaxatie, toneel...

De volgende punten geven, per project, de belangrijkste elementen van het programma.

De documenten van de verenigingen gaan als bijlage, terwijl een voorlopige financiële balans in een afzonderlijk document wordt gegeven.

7.2.1 ESPACE P / ROUSSEAU

Partners : Espace P, Project ROUSSEAU, Project LAMA, het straatwerkersteam « Gaucheret Brabant ».

Het project beoogt :

- Acties ter verbetering van de sociale cohesie tussen prostituees en de bewoners van de wijk : de

bestrijding van clichés, het verantwoorden van controleerbare prostitutieruimten, luisteren naar klachten in verband met die cohabitatie;

- Het ontwikkelen van het partnership Espace P ... / Project Rousseau / straatwerkers Gaucheret – Brabant inzake de samenleving met prostitutie;
- Het ontwikkelen van het partnership Espace P... / Project Lama, inzake drugsverslaving.

Het komt erop aan bepaalde samenwerkingsverbanden die reeds gedeeltelijk bestaan, verder uit te breiden.

7.2.2 CEDAS : jeugd en menselijke coaching

Krachtlijn 1 : acties voor kinderen van 6 tot 13 jaar: versterking van de buitenschoolse opvang door de verbetering van de bestaande opvang en opvoedingsinfrastructuren (takenschool, ontdekkingsateliers, interwijkontmoetingen,...) en door het lanceren van een nieuw project dat « een brug slaat tussen noord en zuid ».

Krachtlijn 2 : menselijke coaching in wijkverband : hoe een persoonlijk project ontwikkelen (bijstand bij de persoonlijke ontplooiing), stressbeheer enz.

7.2.3 Sociaal-professionele inschakeling : DSP Soleil du Nord / Noorderzon (SDN) en Jonge Schaarbekenaren aan het Werk (JST)

Inzake JST, voor de activiteiten, en het « doorstromingsprogramma » (DSP) van SDN, zijn de doelstellingen de volgende :

- Versterking van de activiteit van de dienst Jonge Schaarbekenaren aan het Werk van de Mission Locale. De plaatsing van stadsmeubilair (banken) op de centrale berm van de Kwatrechtstraat zou die rustigere ruimte aan de Brabantstraat een nieuwe functie kunnen geven. JST legt zich momenteel toe op de nieuwe ingroeningsplannen. In dat verband zouden de aanplantingen die voorzien zijn in de Rogierstraat door hen uitgevoerd kunnen worden (partnership met de Mission Locale).
- De oprichting van een lokale structuur voor professionele inschakeling van het type zelfbeheerde handels, die werk zou kunnen bieden voor de jongeren van de wijk ? De handelszaak voorzien op de hoek van de Gaucheretstraat en de Rogierstraat zou misschien een werkpiste kunnen zijn.
- De uitbreiding van de "schoonmaakoperatie" door het bestaande team, op de grens van de perimeter.
- Een campagne rond netheid en burgerschap.
- De inrichting van de ruimte op de hoek van de Vooruitgangstraat en de tunnel van de Paleizenstraat (ontwerp, uitvoering, onderhoud).
- De wijziging van de ingroening in de Thomaslaan (momenteel spontaan gebruikt als "hondenparkje")

7.2.4 Huurdersunie Noordwijk

Deze unie stelt voor om :

- een informatiecampagne rond huisvesting te voeren naar de bewoners toe (creatie, registratie van kandidaturen);
- een permanentie te organiseren om kandidaat-huurders te helpen;
- huurders regelmatig samen te brengen om ze te betrekken bij de evolutie van het wijkcontract (uitwerking van de huisvestingsplannen, ADIL en diverse steunmaatregelen, voorbereiding van verhuizingen, opleiding inzake beheer,...).

7.2.5 Brussel Nous Appartient / Brussel Behoort Ons Toe (BNA / BBOT)

Deze structuur wil actief samenwerken met de andere verenigingen rond de woordelijke expressie van alle groepen, via de registratie van de inwoners.

De rol van BBOT zou erin bestaan om haar expertise achtereenvolgens ten dienste te stellen van het project van een vereniging, en het audio-materiaal dat op die manier wordt ingezameld, zou dan dienen als inspiratiebron voor een artistiek project dat het voorwerp zou uitmaken van een jaarlijks feestevenement : theaterbewerking, muzikale bewerking of een andere artistieke vorm.

Volet 5 Luik 5	salaires loonkosten	frais werking- en uitrustingkosten	TOT
7.1 RENOVAS / SDN			9.000.000,00 F
(infoprimes / infopremies RENOVAS)			2.400.000,00 F
(rue par rue / straat door straat RENOVAS)			2.100.000,00 F
(divers / allerlei)			1.900.000,00 F
7.2.1 Espace P / Rousseau			15.000.000,00 F
7.2.2 CEDAS			6.000.000,00 F
7.2.3.JST			2.700.000,00 F
PTP (SDN)			3.000.000,00 F
Un toit un cœur			300.000,00 F
7.2.4. ULQN			3.600.000,00 F
7.2.5. BNA / BBOT			4.000.000,00 F
			50.000.000,00 F

8 ALGEMEEN TECHNISCH BEHEER VAN HET WIJKCONTRACT : RENOVAS

8.1 BESCHRIJVING

De opdracht van de ploeg omvat in grote lijnen :

- de algemene coördinatie van de acties beschreven in het Wijkcontract,
- de verbinding tussen de operatoren, het Gewest en de Gemeente,
- de uitvoering van de operaties van de luiken 1 tot 5 van het Wijkcontract,
- de organisatie van de ontmoetingen tussen de privé-eigenaars en de Gemeente,
- de opvolging van de onderhandelingen over de aankopen,
- de opvolging van de vastgoedprijzen en de mutaties in de wijk,
- de opvolging en analyse van nieuwe aankoopkansen,
- toezicht op de naleving van de uitgewerkte planning,
- toezicht op de vordering van de werken,
- de controle op de inlassing en naleving van sociale clausules,
- toezicht op de staat van vordering van de operaties,
- het regelmatig opstellen van vorderingsrapporten voor het College, de Raad en de PCGO aangaande de uitvoering van de luiken 1 tot 5.
- verslag uitbrengen bij de voogdij-instanties over de vordering van de operaties,
- de organisatie van de opvolging van de werkzaamheden van de PCGO, de Plaatselijke Commissie voor Geïntegreerde Ontwikkeling, uitwerking op initiatief van de Gemeente overeenkomstig de ordonnantie (convocaties, secretariaat...).

De opvolging wordt in handen genomen door een team van twee personen :

de **algemene coördinator** (coördinatie en opvolging van de uitvoering van de verschillende luiken)

de **technische coördinator** (opvolging van de uitvoering van de luiken 1 tot 4)

8.2 MIDDELEN

Een globaal budget zal rekening houden met de volgende kosten :

8.2.1 Loonkosten :

Twee aanwervingscontracten voor 4 jaar (profiel A1) tegen een loonkost van ongeveer 1.500.000 BEF/jaar/persoon.

8.2.2 Werkings- en uitrustingskosten :

Het budget dat moet worden voorzien voor de werkingskosten en de uitrusting van materieel (computers enz) bedraagt 1.000.000 BEF.

9 HET GLOBAAL FINANCIIEEL PLAN OVER VIER JAAR

ADRESSE		SURFACE TERRAIN				PRIX TERRAIN		VENTILATION INVEST. TERRAIN		
ADRES		OPPERVLAKTE TERREIN				PRIJS TERREIN		VENTILATIE TERREININVESTERINGEN		
		Surf. à acheter par la Commune / oppervlakte te koop dr.gemeente								
n°		Surf.tot sol	surf.app.	surf.app.	surf.prv	Prix moy.	Achats envisagés	dont part	dont part	dont part
opér.		opérat.	public	privé	à acheter	au m2	Valeur du foncier	REGION	COMMUNE	PRIVE
n°		.tot. Opp.	Opp.app.	opp. app.	prv.opp.	Gem. prijs.	voorziene aank.	gift van	gift van	gift van
opér.		operat.	openb.	privé	te koop	per m2	Grondwaarde	GEWEST	GEMEENTE	PRIVE
OPERATIONS PRIORITAIRES/VOORRANGSOPERATIES										
1. VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / LUIK 1 : ZUIVER OPENBARE OPERATIES										
1.a	A(e/a)rschot 188 -Liedts 2- 6	176	0	176	176	51.000 F	8.976.000 F	5.984.000 F	2.992.000 F	0 F
1.b	A(e/a)rschot 186 - Liedts 1	66	0	66	66	102.273 F	6.750.000 F	4.500.000 F	2.250.000 F	0 F
1.c	A(e/a)rschot 162 - De Potter 1&3	71	0	71	71	98.310 F	6.980.000 F	4.653.333 F	2.326.667 F	0 F
1.d	A(e/a)rschot 138 - Hoogvorst 1	88	0	88	88	86.932 F	7.650.000 F	5.100.000 F	2.550.000 F	0 F
1.e	A(e/a)rschot 120 - Rogier 112	115	0	115	115	80.000 F	9.200.000 F	6.133.333 F	3.066.667 F	0 F
1.f	Progrès 287 ONE, log	176	176	0	0	0 F	0 F	0 F	0 F	0 F
2. VOLET 2 : OPERATION SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVE + CONV / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE + CONV										
2.a	A(e/a)rschot 224-Reine/Koningin 48	171	0	171	171	26.082 F	4.460.000 F	1.747.922 F	1.597.078 F	1.115.000 F
2.b	A(e/a)rschot 208 - Reine/Koningin 28	316	0	316	316	48.418 F	15.300.000 F	6.105.701 F	5.369.299 F	3.825.000 F
2.c	Progrès/Voor. 249/251 - Gendebien	143	0	143	143	88.112 F	12.600.000 F	4.502.356 F	4.947.644 F	3.150.000 F
3. VOLET 3 : OPERATIONS PRIVEES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID										
4. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS / LUIK4 : INRICHTING OMGEVING										
4.a	Te renoveren trottoirs a renover		2.486							
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.		1.832							
4.c	Eclairage / verlichting		45							
4.d	Arbres / bomen		56							
4.e	Plateaux / plateaus		294							
4.f	Poubelles/vuilnis. Progrès/Vooruit.		6							
4.g	Mobilier/meubilair Quatrecht		2							
4.h	Alignement/rooilijn llot/blok 64		946							
5. VOLET 5 : PROJETS / LUIK 5 : PROJEKTEN										
5.a	A(e/a)rschot -Hoogvorst 2-6	426	0	426	426	5.000 F	2.130.000 F	1.420.000 F	710.000 F	0 F
5.b	Renov faç/gevel Magic Land		308							
SUIVI Cq / OPVOLGING Wc										
TOT OP. PRIORITAIRE(S) OP.		1.748	6.151		1.572		74.046.000	40.146.646	25.809.354	8.090.000
OPERATIONS EN RÉSERVE / OPERATIES IN VOORRAAD										
1bis-VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / ZUIVER OPENBARE OPERATIES										
1.g	A(e/a)rschot 118 - Rogier 119	76	0	76	76	119.737 F	9.100.000 F	6.066.667 F	3.033.333 F	0 F
1.h	A(e/a)rschot 160 - De Potter 2	89	0	89	89	53.933 F	4.800.000 F	3.200.000 F	1.600.000 F	0 F
2bis- VOLET 2 : OPÉRATIONS SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVÉ / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE										
2.d	Progrès/Vooruitgang - Rogier	113	113	113	0	5.000 F	565.000 F	282.500 F	141.250 F	141.250 F
3bis- VOLET 3 : OPÉRATIONS PRIVÉES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID										
4bis. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS/ LUIK4 : INRICHTING OMGEVING										
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover		1.149							
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.		6.645							
4.c	Eclairage / verlichting		8							
4.k	Tunnel Quatrecht		3.000							
4.l	Végétal. de toiture)dak		1.218							
4.m	Gazon/gras rails Progrès/Voouit.		2.116							
TOT OP RÉSERVES / VOORRAAD		278	113	278	165		14.465.000 F	9.549.167 F	4.774.583 F	141.250 F

ADRESSE		VENTILATION DES SURFACES A RENOVER/RECONSTRUIRE						COUTS DES RENOVATIONS ET RECONSTRUTIONS				
ADRES		VENTILATIE VAN TE RENOVEREN / TE HERBOUWEN OPP.						KOSTEN RENOV. EN HEROPBOUW				
n°		Surf. plancher	% Rénov	P/S Rén	Surface	% Constr	P/S	Surface à	prix au m2	Montant	prix au m2	Montant
opér.		à Rén+Cons.			à rénover		Constr	Reconstr	Rénovation	Rénovations	constr.	constructions
n°		Opp. Vloer	% Renov	V/G Ren	Opp.	%Bouw	V/G	Opp. Te	prijs per m2	Bedrag	prijs / m2	Bedrag
opér.		Renov + Bouw			te renov.		Bouw	Herbouw.	Renovatie	Renovatie	Bouw	Bouw
OPERATIONS PRIORITAIRES/VOORRANGSOPERATIES												
1. VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / LUIK 1 : ZUIVER OPENBARE OPERATIES												
1.a	A(e/a)rschot 188 - Liedts 2- 6	414	0,00%		0	100,00%	2,35	414		0 F	61.000 F	25.254.000 F
1.b	A(e/a)rschot 186 - Liedts 1	231	100,00%	3,50	231	0,00%		0	50.000 F	11.550.000 F		0 F
1.c	A(e/a)rschot 162 - De Potter 1&3	238	100,00%	3,35	238	0,00%		0	50.000 F	11.900.000 F		0 F
1.d	A(e/a)rschot 138 - Hoogvorst 1	294	100,00%	3,34	294	0,00%		0	55.000 F	16.170.000 F		0 F
1.e	A(e/a)rschot 120 - Rogier 112	308	100,00%	2,68	308	0,00%		0	40.000 F	12.320.000 F		0 F
1.f	Progrès 287 ONE, log	294	100,00%		294	0,00%		0	55.000 F	16.170.000 F		0 F
2. VOLET 2 : OPERATION SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVE + CONV / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE + CONV												
2.a	A(e/a)rschot 224-Reine/Koningin 48	717	0,00%		0	100,00%	4,19	717	0 F	0 F	75.000 F	53.775.000 F
2.b	A(e/a)rschot 208 - Reine/Koningin 28	535	100,00%	1,69	535	0,00%			62.000 F	33.170.000 F		0 F
2.c	Progrès/Voor. 249/251 - Gendebien	382	100,00%	2,67	382	0,00%			62.000 F	23.684.000 F		0 F
3. VOLET 3 : OPERATIONS PRIVEES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID												
4. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS / LUIK4 : INRICHTING OMGEVING												
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover	2.486			2.486				4.500 F	11.187.000 F		
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	1.832			1.832				3.500 F	6.412.000 F		
4.c	Eclairage / verlichting	45			45				132.000 F	5.940.000 F		
4.d	Arbres / bomen	56			56				50.000 F	2.800.000 F		
4.e	Plateaux / plateaus	294			294				6.500 F	1.911.000 F		
4.f	Poubelles/vuilnis. Progrès/Vooruit.	6			6				100.000 F	600.000 F		
4.g	Mobilier/meubilair Quatrecht	2			2				0 F	0 F		
4.h	Alignement/rooilijn llot/blok 64	946			946				2.000 F	1.892.000 F		
5. VOLET 5 : PROJETS / LUIK 5 : PROJEKTEN												
5.a	A(e/a)rschot -Hoogvorst 2-6	1.196	0,00%	0,00	0	100,00%	2,81	1196		0 F	58.000 F	69.368.000 F
5.b	Renov faç/gevel Magic Land	308			308				3.000 F	924.000 F		
SUIVI Cq / OPVOLGING Wc												
TOT OP. PRIORITAIRE(S) OP.		10.584			8.257			2.327		156.630.000		148.397.000
OPERATIONS EN RÉSERVE / OPERATIES IN VOORRAAD												
1bis-VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / ZUIVER OPENBARE OPERATIES												
1.g	A(e/a)rschot 118 - Rogier 119	266	100,00%	3,50	266	0,00%		0	40.000 F	10.640.000 F		0 F
1.h	A(e/a)rschot 160 - De Potter 2	193	100,00%	2,17	193	0,00%		0	50.000 F	9.650.000 F		0 F
2bis- VOLET 2 : OPÉRATIONS SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVÉ / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE												
2.d	Progrès/Vooruitgang - Rogier	460	0,00%		0	100,00%	4,07	460	0 F	0 F	58.000 F	26.680.000 F
3bis- VOLET 3 : OPÉRATIONS PRIVÉES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID												
4bis. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS/ LUIK4 : INRICHTING OMGEVING												
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover	1.149			1.149				4.500 F	5.170.500 F		
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	6.645			6.645				2.500 F	16.612.500 F		
4.c	Eclairage / verlichting	8			8				130.000 F	1.040.000 F		
4.k	Tunnel Quatrecht	3.000			3.000				1.500 F	4.500.000 F		
4.l	Végétal. de toiture)dak	1.218			1.218				5.000 F	6.090.000 F		
4.m	Gazon/gras rails Progrès/Voouit.	2.116			2.116				1.500 F	3.174.000 F		
TOT OP RÉSERVES / VOORRAAE		919			459			460		20.290.000 F		26.680.000 F

ADRESSE		TOTAL INVESTISSEMENT TRAVAUX							
ADRES		TOTALE INVESTIERING WERKEN							
n°		PRIX TOTAL	Dont part	%	Dont part	%	Dont part	%	Opér.
opér.		TRAVAUX	REGION	REGION	COMMUNE	COMMUNE	PRIVÉ	PRIVÉ	volet
n°		TOTALE PRIJS	Gift van	%	Gift van	%	Gift van	%	Oper.
opér.		WERKEN	GEWEST	GEWEST	GEMEENTE	GEMEENTE	PRIVÉ	PRIVÉ	luik
OPERATIONS PRIORITAIRES/VOORRANGSOPERATIES									
1. VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / LUIK 1 : ZUIVER OPENBARE OPERATIES									
1.a	A(e/a)rschot 188 -Liedts 2- 6	25.254.000 F	16.836.000 F	66,67%	8.418.000 F	33,33%	0 F	0,00%	1
1.b	A(e/a)rschot 186 - Liedts 1	11.550.000 F	7.700.000 F	66,67%	3.850.000 F	33,33%	0 F	0,00%	1
1.c	A(e/a)rschot 162 - De Potter 1&3	11.900.000 F	7.933.333 F	66,67%	3.966.667 F	33,33%	0 F	0,00%	1
1.d	A(e/a)rschot 138 - Hoogvorst 1	16.170.000 F	10.780.000 F	66,67%	5.390.000 F	33,33%	0 F	0,00%	1
1.e	A(e/a)rschot 120 - Rogier 112	12.320.000 F	8.213.333 F	66,67%	4.106.667 F	33,33%	0 F	0,00%	1
1.f	Progrès 287 ONE, log	16.170.000 F	10.780.000 F	66,67%	5.390.000 F	33,33%	0 F	0,00%	1
2. VOLET 2 : OPERATION SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVE + CONV / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE + CONV									
2.a	A(e/a)rschot 224-Reine/Koningin 48	53.775.000 F	0 F	0,00%	0 F	0,00%	53.775.000 F	100,00%	2
2.b	A(e/a)rschot 208 - Reine/Koningin 28	33.170.000 F	0 F	0,00%	0 F	0,00%	33.170.000 F	100,00%	2
2.c	Progrès/Voor. 249/251 - Gendebien	23.684.000 F	0 F	0,00%	0 F	0,00%	23.684.000 F	100,00%	2
3. VOLET 3 : OPERATIONS PRIVEES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID									
4. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS / LUIK4 : INRICHTING OMGEVING									
4.a	Trottoirs : réfect. et oreilles	11.187.000 F	7.458.000 F	66,67%	3.729.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	6.412.000 F	4.274.667 F	66,67%	2.137.333 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.c	Eclairage / verlichting	5.940.000 F	3.960.000 F	66,67%	1.980.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.d	Arbres / bomen	2.800.000 F	1.866.667 F	66,67%	933.333 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.e	Plateaux / plateaus	1.911.000 F	1.274.000 F	66,67%	637.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.f	Poubelles/vuilnis. Progrès/Vooruit.	600.000 F	400.000 F	66,67%	200.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.g	Mobilier/meubilair Quatrecht	0 F	0 F	0,00%	0 F	0,00%	0 F	0,00%	4
4.h	Alignement/rooilijn llot/blok 64	1.892.000 F	1.261.333 F	66,67%	630.667 F	33,33%	0 F	0,00%	4
5. VOLET 5 : PROJETS / LUIK 5 : PROJEKTEN									
5.a	A(e/a)rschot -Hoogvorst 2-6	69.368.000 F	46.245.333 F	66,67%	23.122.667 F	33,33%	0 F	0,00%	5
5.b	Renov faç/gevel Magic Land	924.000 F	616.000 F	66,67%	308.000 F	33,33%	0 F	0,00%	5
SUIVI Cq / OPVOLGING Wc									
TOT OP. PRIORITAIRE(S) OP.		305.027.000	129.598.667	42,49%	64.799.333	21,24%	110.629.000	36,27%	
OPERATIONS EN RÉSERVE / OPERATIES IN VOORRAAD									
1bis-VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / ZUIVER OPENBARE OPERATIES									
1.g	A(e/a)rschot 118 - Rogier 119	10.640.000 F	7.093.333 F	66,67%	3.546.667 F	33,33%	0 F	0,00%	1
1.h	A(e/a)rschot 160 - De Potter 2	9.650.000 F	6.433.333 F	66,67%	3.216.667 F	33,33%	0 F	0,00%	1
2bis- VOLET 2 : OPÉRATIONS SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVÉ / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE									
2.d	Progrès/Vooruitgang - Rogier	26.680.000 F	0 F	0,00%	0 F	0,00%	26.680.000 F	100,00%	2
3bis- VOLET 3 : OPÉRATIONS PRIVÉES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID									
4bis. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS/ LUIK4 : INRICHTING OMGEVING									
4.a	Trottoirs : réfect. et oreilles	5.170.500 F	3.447.000 F	66,67%	1.723.500 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	16.612.500 F	11.075.000 F	66,67%	5.537.500 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.c	Eclairage / verlichting	1.040.000 F	693.333 F	66,67%	346.667 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.k	Tunnel Quatrecht	4.950.000 F	3.300.000 F	66,67%	1.650.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.l	Végétal. de toiture)dak	6.699.000 F	4.466.000 F	66,67%	2.233.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.m	Gazon/gras rails Progrès/Voouit.	3.174.000 F	2.116.000 F	66,67%	1.058.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
TOT OP RÉSERVES / VOORRAAD		46.970.000 F	13.526.667 F	28,80%	6.763.333 F	14,40%	26.680.000 F	56,80%	

ADRESSE		TOTAL INVESTISSEMENT TERRAIN ET TRAVAUX							
ADRES		TOTALE INVESTERING TERREIN EN WERKEN							
n°		INVESTISSEMENT	Dont part	%	Dont part	Pourcent.	Dont part	Pourcentage	Opér.
opér.		TOTAL	REGION	REGION	COMMUNE	COMMUNE	PRIVÉ	PRIVÉ	volet
n°		INVESTERING	Gift van	%	Gift van	%	Gift van	%	Oper.
opér.		TOT	GEWEST	GEWEST	GEMEENTE	GEMEENTE	PRIVE	PRIVE	luik
OPERATIONS PRIORITAIRES/VOORRANGSOPERATIES									
1. VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / LUIK 1 : ZUIVER OPENBARE OPERATIES									
1.a	A(e/a)rschot 188 - Liedts 2- 6	34.230.000 F	22.820.000 F	66,67%	11.410.000 F	33,33%	0 F	0,00%	1
1.b	A(e/a)rschot 186 - Liedts 1	18.300.000 F	12.200.000 F	66,67%	6.100.000 F	33,33%	0 F	0,00%	1
1.c	A(e/a)rschot 162 - De Potter 1&3	18.880.000 F	12.586.667 F	66,67%	6.293.333 F	33,33%	0 F	0,00%	1
1.d	A(e/a)rschot 138 - Hoogvorst 1	23.820.000 F	15.880.000 F	66,67%	7.940.000 F	33,33%	0 F	0,00%	1
1.e	A(e/a)rschot 120 - Rogier 112	21.520.000 F	14.346.667 F	66,67%	7.173.333 F	33,33%	0 F	0,00%	1
1.f	Progrès 287 ONE, log	16.170.000 F	10.780.000 F	66,67%	5.390.000 F	33,33%	0 F	0,00%	1
2. VOLET 2 : OPERATION SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVE + CONV / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE + CONV									
2.a	A(e/a)rschot 224-Reine/Koningin 48	58.235.000 F	1.747.922 F	3,00%	1.597.078 F	2,74%	54.890.000 F	94,26%	2
2.b	A(e/a)rschot 208 - Reine/Koningin 2	48.470.000 F	6.105.701 F	12,60%	5.369.299 F	11,08%	36.995.000 F	76,33%	2
2.c	Progrès/Voor. 249/251 - Gendebien	36.284.000 F	4.502.356 F	12,41%	4.947.644 F	13,64%	26.834.000 F	73,96%	2
3. VOLET 3 : OPERATIONS PRIVEES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID									
4. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS / LUIK4 : INRICHTING OMGEVING									
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover	11.187.000 F	7.458.000 F	66,67%	3.729.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	6.412.000 F	4.274.667 F	66,67%	2.137.333 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.c	Eclairage / verlichting	5.940.000 F	3.960.000 F	66,67%	1.980.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.d	Arbres / bomen	2.800.000 F	1.866.667 F	66,67%	933.333 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.e	Plateaux / plateaus	1.911.000 F	1.274.000 F	66,67%	637.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.f	Poubelles/vuilnis. Progrès/Vooruit.	600.000 F	400.000 F	66,67%	200.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.g	Mobilier/meubilair Quatrecht	0 F	0 F	0,00%	0 F	0,00%	0 F	0,00%	4
4.h	Alignement/rooilijn llot/blok 64	1.892.000 F	1.261.333 F	66,67%	630.667 F	33,33%	0 F	0,00%	4
5. VOLET 5 : PROJETS / LUIK 5 : PROJEKTEN									
5.a	A(e/a)rschot -Hoogvorst 2-6	71.498.000 F	47.665.333 F	66,67%	23.832.667 F	33,33%	0 F	0,00%	5
5.b	Renov faç/gevel Magic Land	924.000 F	616.000 F	66,67%	308.000 F	33,33%	0 F	0,00%	5
	social / sociaal	50.000.000 F	37.500.000 F	75,00%	12.500.000 F	25,00%	0 F	0,00%	
SUIVI Cq / OPVOLGING Wc		13.000.000 F	6.000.000 F	46,15%	7.000.000 F	53,85%	0 F	0,00%	5
TOT OP. PRIORITAIRE(S) OP.		442.073.000	213.245.312	48,24%	110.108.688	24,91%	118.719.000	26,86%	
OPERATIONS EN RÉSERVE / OPERATIES IN VOORRAAD									
1bis-VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / ZUIVER OPENBARE OPERATIES									
1.g	A(e/a)rschot 118 - Rogier 119	19.740.000 F	13.160.000 F	66,67%	6.580.000 F	33,33%	0 F	0,00%	1
1.h	A(e/a)rschot 160 - De Potter 2	14.450.000 F	9.633.333 F	66,67%	4.816.667 F	33,33%	0 F	0,00%	1
2bis- VOLET 2 : OPÉRATIONS SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVÉ / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE									
2.d	Progrès/Vooruitgang - Rogier	27.245.000 F	282.500 F	1,04%	141.250 F	0,52%	26.821.250 F	98,44%	2
3bis- VOLET 3 : OPÉRATIONS PRIVÉES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID									
4bis. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS/ LUIK4 : INRICHTING OMGEVING									
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover	5.170.500 F	3.447.000 F	66,67%	1.723.500 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	16.612.500 F	11.075.000 F	66,67%	5.537.500 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.c	Eclairage / verlichting	1.040.000 F	693.333 F	66,67%	346.667 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.k	Tunnel Quatrecht	4.950.000 F	3.300.000 F	66,67%	1.650.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.l	Végétal. de toiture)dak	6.699.000 F	4.466.000 F	66,67%	2.233.000 F	33,33%	0 F	0,00%	4
4.m	Gazon/gras rails Progrès/Voouit.	3.174.000 F	2.116.000 F	0,00%	1.058.000 F	0,00%	0 F	0,00%	4
TOT OP RÉSERVES / VOORRAA		61.435.000 F	23.075.833 F		11.537.917 F	18,78%	26.821.250 F	43,66%	

ADRESSE		AFFECTATION DES SURFACES CONSTRUITES ET RÉNOVÉES								
ADRES		GEBRUIK BEBOUWDE EN GERENOV. OPP.								
0										
n°		Surface totale	% Log	% parking	% Equip.	% Com, Bur	surf log	surf	surf équip.	surf com, bur
opér.		à louer				ou ateliers		parking		ou ateliers
n°		TOTALE Opp.	% woning	% parking	% voorzien..	% handel, Bur	opp. Woningen	opp.	opp. voorzien.	opp.handl, bur
opér.		te huur				of ateliers		parking		of ateliers
OPERATIONS PRIORITAIRES/VOORRANGSOPERATIES										
1. VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / LUIK 1 : ZUIVER OPENBARE OPERATIES										
1.a	A(e/a)rschot 188 -Liedts 2- 6	414	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	414	0	0	0
1.b	A(e/a)rschot 186 - Liedts 1	231	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	231	0	0	0
1.c	A(e/a)rschot 162 - De Potter 1&3	238	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	238	0	0	0
1.d	A(e/a)rschot 138 - Hoogvorst 1	294	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	294	0	0	0
1.e	A(e/a)rschot 120 - Rogier 112	308	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	308	0	0	0
1.f	Progrès 287 ONE, log	294	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	294	0	0	0
2. VOLET 2 : OPERATION SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVE + CONV / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE + CONV										
2.a	A(e/a)rschot 224-Reine/Koningin 48	717	78%	0,00%	0,00%	22%	562	0	0	155
2.b	A(e/a)rschot 208 - Reine/Koningin 28	535	80%	0,00%	0,00%	20%	427	0	0	108
2.c	Progrès/Voor. 249/251 - Gendebien	382	71%	0,00%	0,00%	29%	273	0	0	109
3. VOLET 3 : OPERATIONS PRIVEES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID										
4. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS / LUIK4 : INRICHTING OMGEVING										
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover	0								
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	0								
4.c	Eclairage / verlichting	0								
4.d	Arbres / bomen	0								
4.e	Plateaux / plateaus	0								
4.f	Poubelles/vuilnis. Progrès/Vooruit.	0								
4.g	Mobilier/meubilair Quatrecht	0								
4.h	Alignement/rooilijn llot/blok 64	0								
5. VOLET 5 : PROJETS / LUIK 5 : PROJEKTEN										
5.a	A(e/a)rschot -Hoogvorst 2-6	1196	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0	0	1196	0
5.b	Renov faç/gevel Magic Land	0								
SUIVI Cq / OPVOLGING Wc										
TOT OP. PRIORITAIRE(S) OP.		4.609	65,98%		25,95%	8,07%	3.041	0	1.196	372
OPERATIONS EN RÉSERVE / OPERATIES IN VOORRAAD										
1bis-VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / ZUIVER OPENBARE OPERATIES										
1.g	A(e/a)rschot 118 - Rogier 119	266	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	266	0	0	0
1.h	A(e/a)rschot 160 - De Potter 2	193	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	193	0	0	0
2bis- VOLET 2 : OPÉRATIONS SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVÉ / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE										
2.d	Progrès/Vooruitgang - Rogier	460	100%	0,00%	0,00%	0%	460	0	0	0
3bis- VOLET 3 : OPÉRATIONS PRIVÉES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID										
4bis. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS/ LUIK4 : INRICHTING OMGEVING										
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover	0								
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	0								
4.c	Eclairage / verlichting	0								
4.k	Tunnel Quatrecht	0								
4.l	Végétal. de toiture)dak	0								
4.m	Gazon/gras rails Progrès/Voouit.	0								
TOT OP RÉSERVES / VOORRAAD		919	100,00%		0,00%	0,00%	919	0	0	0

ADRESSE		SURFACES PAR FONCTIONS			LOYERS ANNUELS/M2/AN			LOYERS ANNUELS TOTAUX VENTILES		
ADRES		OPP. PER FUNCTIE			JAARLIJKSE HUUR/M2/JAAR			JAARLIJKSE HUUR GEVENTILEERD TOT.		
0										
n°	Adresse	surf log	surf équip	Com, bur	Loyer/an/m2	Loyer/an/m2	Loyer/an/m2	Rapport	Rapport	Rapport annuel
opér.				ou atelier	Logements	Équipement	Com, Bur, At.	Annuel LOG	Annuel ÉQUIP	COM/BUR/ATE
n°	Adres	opp. Won.	opp. vrzien.	handel, Bur	Huur/jaar/m²	Huur/jaar/m²	Huur/jaar/m²	Opbrengst / jaar	Opbrengst / jaar	Opbrengst / jaar
opér.				of ateliers	Woningen	voorziening.	Handel, Bur, At.	Woningen	voorziening.	Handel, Bur, At.
OPERATIONS PRIORITAIRES/VOORRANGSOPERATIES										
1. VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / LUIK 1 : ZUIVER OPENBARE OPERATIES										
1.a	A(e/a)rschot 188 -Liedts 2- 6	414	0	0	1.800 F			745.200 F	0 F	0 F
1.b	A(e/a)rschot 186 - Liedts 1	231	0	0	1.800 F			415.800 F	0 F	0 F
1.c	A(e/a)rschot 162 - De Potter 1&3	238	0	0	1.800 F			428.400 F	0 F	0 F
1.d	A(e/a)rschot 138 - Hoogvorst 1	294	0	0	1.800 F			529.200 F	0 F	0 F
1.e	A(e/a)rschot 120 - Rogier 112	308	0	0	1.800 F			554.400 F	0 F	0 F
1.f	Progrès 287 ONE, log	294	0	0	2.000 F			588.000 F	0 F	0 F
2. VOLET 2 : OPERATION SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVE + CONV / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE + CONV										
2.a	A(e/a)rschot 224-Reine/Koningin 48	562	0	155	2.800 F		4.000 F	1.573.600 F	0 F	620.000 F
2.b	A(e/a)rschot 208 - Reine/Koningin 28	427	0	108	2.800 F		8.000 F	1.195.600 F	0 F	864.000 F
2.c	Progrès/Voor. 249/251 - Gendebien	273	0	109	2.800 F		3.000 F	764.400 F	0 F	327.000 F
3. VOLET 3 : OPERATIONS PRIVEES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID										
4. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS / LUIK4 : INRICHTING OMGEVING										
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover	0	0	0				0 F	0 F	0 F
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	0	0	0				0 F	0 F	0 F
4.c	Eclairage / verlichting	0	0	0				0 F	0 F	0 F
4.d	Arbres / bomen	0	0	0				0 F	0 F	0 F
4.e	Plateaux / plateaus	0	0	0				0 F	0 F	0 F
4.f	Poubelles/vuilnis. Progrès/Vooruit.	0	0	0				0 F	0 F	0 F
4.g	Mobilier/meubilair Quatrecht	0	0	0				0 F	0 F	0 F
4.h	Alignement/rooilijn llot/blok 64	0	0	0				0 F	0 F	0 F
5. VOLET 5 : PROJETS / LUIK 5 : PROJEKTEN										
5.a	A(e/a)rschot -Hoogvorst 2-6	0	1196	0	1.800 F	1.000 F	1.000 F	0 F	1.196.000 F	0 F
5.b	Renov faç/gevel Magic Land	0	0	0				0 F	0 F	0 F
SUIVI Cq / OPVOLGING Wc										
TOT OP. PRIORITAIRE(S) OP.		3.041	1.196	372				6.794.600	1.196.000	1.811.000
OPERATIONS EN RÉSERVE / OPERATIES IN VOORRAAD										
1bis-VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / ZUIVER OPENBARE OPERATIES										
1.g	A(e/a)rschot 118 - Rogier 119	266	0	0	1.800 F			478.800 F	0 F	0 F
1.h	A(e/a)rschot 160 - De Potter 2	193	0	0	1.800 F			347.400 F	0 F	0 F
2bis- VOLET 2 : OPÉRATIONS SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVÉ / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE										
2.d	Progrès/Vooruitgang - Rogier	460	0	0	2.800 F			1.288.000 F	0 F	0 F
3bis- VOLET 3 : OPÉRATIONS PRIVÉES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID										
4bis. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS/ LUIK4 : INRICHTING OMGEVING										
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover	0	0	0				0 F	0 F	0 F
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	0	0	0				0 F	0 F	0 F
4.c	Eclairage / verlichting	0	0	0				0 F	0 F	0 F
4.k	Tunnel Quatrecht	0	0	0				0 F	0 F	0 F
4.l	Végétal. de toiture)dak	0	0	0				0 F	0 F	0 F
4.m	Gazon/gras rails Progrès/Voouit.	0	0	0				0 F	0 F	0 F
TOT OP RÉSERVES / VOORRAAD		919	0	0				2.114.200 F	0 F	0 F

ADRESSE			LOYERS ANNUELS TOTAUX ET RENTABILITÉ				INVESTISSEMENT PRIVÉ				
ADRES			JAARLIJKSE HUUR TOTALEN EN RENDABILITEIT				PRIVE INVESTERING				
0			vide loc								
n°			Rapport brut	frais	Rapport net	Rent	Part PRIVE tot.	dont achat	d' où part PRIVE	Solde à financer	Pourcent
opér.			Annuel TOT	gestion	Annuel TOT	Min.	Maximum	TERRAIN	TRAVAUX max	PUBLIC	PUBLIC
n°			bruto Opbrengst	kosten	netto Opbrengst	Rent	PRIVE DEEL tot.	waarvan TERREIN	vnwr PRIVE DEEL	te Financ. Saldo	%
opér.			Jaarlijkse TOT	beheer	Jaarlijkse TOT	Min.	Maximum	AANKOOP	max WERKEN	OPENB.	OPENB.
OPERATIONS PRIORITAIRES/VOORRANGSOPERATIES											
1. VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / LUIK 1 : ZUIVER OPENBARE OPERATIES											
1.a	A(e/a)rschot 188 - Liedts 2- 6		745.200 F	-20%	596.160 F	1,74%	0 F	0 F	0 F	34.230.000 F	100%
1.b	A(e/a)rschot 186 - Liedts 1		415.800 F	-20%	332.640 F	1,82%	0 F	0 F	0 F	18.300.000 F	100%
1.c	A(e/a)rschot 162 - De Potter 1&3		428.400 F	-20%	342.720 F	1,82%	0 F	0 F	0 F	18.880.000 F	100%
1.d	A(e/a)rschot 138 - Hoogvorst 1		529.200 F	-20%	423.360 F	1,78%	0 F	0 F	0 F	23.820.000 F	100%
1.e	A(e/a)rschot 120 - Rogier 112		554.400 F	-20%	443.520 F	2,06%	0 F	0 F	0 F	21.520.000 F	100%
1.f	Progrès 287 ONE, log		588.000 F	-20%	470.400 F	2,91%	0 F	0 F	0 F	16.170.000 F	100%
2. VOLET 2 : OPERATION SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVE + CONV / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE + CONV											
2.a	A(e/a)rschot 224-Reine/Koningin 48		2.193.600 F	-20%	1.754.880 F	3,01%	54.890.000 F	1.115.000 F	53.775.000 F	3.345.000 F	6%
2.b	A(e/a)rschot 208 - Reine/Koningin 28		2.059.600 F	-20%	1.647.680 F	3,40%	36.995.000 F	3.825.000 F	33.170.000 F	11.475.000 F	24%
2.c	Progrès/Voor. 249/251 - Gendebien		1.091.400 F	-20%	873.120 F	2,41%	26.834.000 F	3.150.000 F	23.684.000 F	9.450.000 F	26%
3. VOLET 3 : OPERATIONS PRIVEES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID											
4. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS / LUIK4 : INRICHTING OMGEVING											
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover					0,00%	0 F	0 F	0 F	11.187.000 F	100%
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.					0,00%	0 F	0 F	0 F	6.412.000 F	100%
4.c	Eclairage / verlichting					0,00%	0 F	0 F	0 F	5.940.000 F	100%
4.d	Arbres / bomen					0,00%	0 F	0 F	0 F	2.800.000 F	100%
4.e	Plateaux / plateaus					0,00%	0 F	0 F	0 F	1.911.000 F	100%
4.f	Poubelles/vuilnis. Progrès/Vooruit.					0,00%	0 F	0 F	0 F	600.000 F	100%
4.g	Mobilier/meubilair Quatrecht					0,00%	0 F	0 F	0 F	0 F	
4.h	Alignement/rooilijn llot/blok 64					0,00%	0 F	0 F	0 F	1.892.000 F	
5. VOLET 5 : PROJETS / LUIK 5 : PROJEKTEN											
5.a	A(e/a)rschot -Hoogvorst 2-6		1.196.000 F	-20%	956.800 F	1,34%	0 F	0 F	0 F	71.498.000 F	100%
5.b	Renov faç/gevel Magic Land					0,00%	0 F	0 F	0 F	924.000 F	100%
SUIVI Cq / OPVOLGING Wc						0,00%	0 F	0 F	0 F	13.000.000 F	100%
TOT OP. PRIORITAIRE(S) OP.			9.801.600		7.841.280		118.719.000	8.090.000	110.629.000	273.354.000	62%
OPERATIONS EN RÉSERVE / OPERATIES IN VOORRAAD											
1bis-VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / ZUIVER OPENBARE OPERATIES											
1.g	A(e/a)rschot 118 - Rogier 119		478.800 F	-20%	383.040 F	1,94%	0 F	0 F	0 F	19.740.000 F	100%
1.h	A(e/a)rschot 160 - De Potter 2		347.400 F	-20%	277.920 F	1,92%	0 F	0 F	0 F	14.450.000 F	100%
2bis- VOLET 2 : OPÉRATIONS SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVÉ / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE											
2.d	Progrès/Vooruitgang - Rogier		1.288.000 F	-20%	1.030.400 F	3,78%	26.821.250 F	141.250 F	26.680.000 F	423.750 F	2%
3bis- VOLET 3 : OPÉRATIONS PRIVÉES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID											
4bis. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS/ LUIK4 : INRICHTING OMGEVING											
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover					0,00%	0 F	0 F	0 F	5.170.500 F	100%
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.					0,00%	0 F	0 F	0 F	16.612.500 F	100%
4.c	Eclairage / verlichting					0,00%	0 F	0 F	0 F	1.040.000 F	100%
4.k	Tunnel Quatrecht					0,00%	0 F	0 F	0 F	4.950.000 F	100%
4.l	Végétal. de toiture)dak					0,00%	0 F	0 F	0 F	6.699.000 F	100%
4.m	Gazon/gras rails Progrès/Voouit.					0,00%	0 F	0 F	0 F	3.174.000 F	
TOT OP RÉSERVES / VOORRAAD			2.114.200 F		1.691.360 F		26.821.250 F	141.250 F	26.680.000 F	34.613.750 F	56%

ADRESSE			TOTAL INVESTISSEMENT TERRAIN ET TRAVAUX				Nb. Logements	
ADRES			TOTALE INVESTERING TERREIN EN WERKEN				Aantal woningen	
0								
n°		Description de l'opération	INVESTISSEMENT	Dont part	Dont part	Dont part	Avant:	Après: neufs
opér.			TOTAL	REGION	COMMUNE	PRIVÉ	délabrés	ou Rénov
n°		Beschrijving operatie	INVESTERING	GIFT van	GIFT van	GIFT van	voor	Na:nieuw
opér.			TOTAL	GEWEST	GEMEENTE	PRIVÉ	bouwval.	of Renov.
OPERATIONS PRIORITAIRES/VOORRANGSOPERATIES								
1. VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / LUIK 1 : ZUIVER OPENBARE OPERATIES								
1.a	A(e/a)rschot 188 -Liedts 2- 6	Acquis.+ démo.:5000f/m² + constr. loft	34.230.000 F	22.820.000 F	11.410.000 F	0 F	0	6
1.b	A(e/a)rschot 186 - Liedts 1	Acquis.+ rénovation lourde	18.300.000 F	12.200.000 F	6.100.000 F	0 F	0	3
1.c	A(e/a)rschot 162 - De Potter 1&3	Acquis.+ rénovation lourde	18.880.000 F	12.586.667 F	6.293.333 F	0 F	0	3
1.d	A(e/a)rschot 138 - Hoogvorst 1	Acquis.+ rénovation lourde	23.820.000 F	15.880.000 F	7.940.000 F	0 F	0	4
1.e	A(e/a)rschot 120 - Rogier 112	Acquis.+ rénovation légère	21.520.000 F	14.346.667 F	7.173.333 F	0 F	0	4
1.f	Progrès 287 ONE, log	Rénov logements	16.170.000 F	10.780.000 F	5.390.000 F	0 F	0	2
2. VOLET 2 : OPERATION SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVE + CONV / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE + CONV								
2.a	A(e/a)rschot 224-Reine/Koningin 48	Acquis.+ construction lofts. / comm. rdc	58.235.000 F	1.747.922 F	1.597.078 F	54.890.000 F	0	7
2.b	A(e/a)rschot 208 - Reine/Koningin 28	Acquis + démo.annexe + réno.loft	48.470.000 F	6.105.701 F	5.369.299 F	36.995.000 F	3	6
2.c	Progrès/Voor. 249/251 - Gendebien	Acquis + rénov lourde	36.284.000 F	4.502.356 F	4.947.644 F	26.834.000 F	3	3
3. VOLET 3 : OPERATIONS PRIVEES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID								
4. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS / LUIK4 : INRICHTING OMGEVING								
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover	Voir plan	11.187.000 F	7.458.000 F	3.729.000 F	0 F	0	
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	Voir plan	6.412.000 F	4.274.667 F	2.137.333 F	0 F	0	0
4.c	Eclairage / verlichting	Voir plan	5.940.000 F	3.960.000 F	1.980.000 F	0 F	0	0
4.d	Arbres / bomen	Voir plan	2.800.000 F	1.866.667 F	933.333 F	0 F	0	0
4.e	Plateaux / plateaus	Voir plan	1.911.000 F	1.274.000 F	637.000 F	0 F	0	0
4.f	Poubelles/vuilnis. Progrès/Vooruit.	Voir plan	600.000 F	400.000 F	200.000 F	0 F	0	0
4.g	Mobilier/meubilair Quatrecht	Voir plan	0 F	0 F	0 F	0 F	0	0
4.h	Alignement/rooilijn llot/blok 64	Voir plan	1.892.000 F	1.261.333 F	630.667 F	0 F	0	0
5. VOLET 5 : PROJETS / LUIK 5 : PROJEKTEN								
5.a	A(e/a)rschot -Hoogvorst 2-6	Acquis.+constr. équip / atelier rdc	71.498.000 F	47.665.333 F	23.832.667 F	0 F	0	
5.b	Renov faç/gevel Magic Land	ravalement façade, châssis...	924.000 F	616.000 F	308.000 F	0 F	0	
	social / sociaal	(associations / verenigingen)	50.000.000 F	37.500.000 F	12.500.000 F			
SUIVI Cq / OPVOLGING Wc			Coordination / coordinatie	13.000.000 F	6.000.000 F	7.000.000 F		
TOT OP. PRIORITAIRE(S) OP.			442.073.000	213.245.312	110.108.688	118.719.000	5	38
OPERATIONS EN RÉSERVE / OPERATIES IN VOORRAAD								
1bis-VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / ZUIVER OPENBARE OPERATIES								
1.g	A(e/a)rschot 118 - Rogier 119	Acquis.+ rafraicissement + accès latéral	19.740.000 F	13.160.000 F	6.580.000 F	0 F	0	4
1.h	A(e/a)rschot 160 - De Potter 2	Acquis.+ rénovation lourde	14.450.000 F	9.633.333 F	4.816.667 F	0 F	0	3
2bis- VOLET 2 : OPÉRATIONS SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVÉ / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE								
2.d	Progrès/Vooruitgang - Rogier	Acquis.+ construction lofts. / comm. rdc	27.245.000 F	282.500 F	141.250 F	26.821.250 F	0	2
3bis- VOLET 3 : OPÉRATIONS PRIVÉES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID								
4bis. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS/ LUIK4 : INRICHTING OMGEVING								
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover	Voir plan	5.170.500 F	3.447.000 F	1.723.500 F	0 F	0	0
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	Voir plan	16.612.500 F	11.075.000 F	5.537.500 F	0 F	0	0
4.c	Eclairage / verlichting	Voir plan	1.040.000 F	693.333 F	346.667 F	0 F	0	0
4.k	Tunnel Quatrecht	Voir plan n° 2.1	4.950.000 F	3.300.000 F	1.650.000 F	0 F	0	0
4.l	Végétal. de toiture)dak	Voir plan n° 2.1	6.699.000 F	4.466.000 F	2.233.000 F	0 F	0	0
4.m	Gazon/gras rails Progrès/Voouit.	Voir plan	3.174.000 F	2.116.000 F	1.058.000 F	0 F	0	0
TOT OP RÉSERVES / VOORRAAD			61.435.000 F	23.075.833 F	11.537.917 F	26.821.250 F	0	9

10 HET RICHTSCHEMA VAN DE OPERATIES, DE JAARKALENDER

ADRESSE		INVESTISSEMENT REGIONAL TOTAL PAR AN							
ADRES		TOTALE GEWESTELIJKE INVESTERING PER JAAR							
n°		INVESTISSEMENT	Dont part	> année 2001	> année 2002	> année 2003	> année 2004	> année 2005	> année 2006
opér.		TOTAL	REGION						
n°		INVESTERING	GIFT van	> jaar 2001	> jaar 2002	> jaar 2003	> jaar 2004	> jaar 2005	> jaar 2006
opér.		TOTAL	GEWEST						
OPERATIONS PRIORITAIRES/VOORRANGSOPERATIES									
1. VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / LUIK 1 : ZUIVER OPENBARE OPERATIES									
1.a	A(e/a)rschot 188 -Liedts 2- 6	34.230.000 F	22.820.000 F	3.423.000 F				15.974.000 F	
1.b	A(e/a)rschot 186 - Liedts 1	18.300.000 F	12.200.000 F	1.830.000 F				8.540.000 F	
1.c	A(e/a)rschot 162 - De Potter 1&3	18.880.000 F	12.586.667 F	1.888.000 F				8.810.667 F	
1.d	A(e/a)rschot 138 - Hoogvorst 1	23.820.000 F	15.880.000 F	2.382.000 F				11.116.000 F	
1.e	A(e/a)rschot 120 - Rogier 112	21.520.000 F	14.346.667 F	2.152.000 F				10.042.667 F	
1.f	Progrès 287 ONE, log	16.170.000 F	10.780.000 F	1.617.000 F			7.546.000 F		1.617.000 F
2. VOLET 2 : OPERATION SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVE + CONV / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE + CONV									
2.a	A(e/a)rschot 224-Reine/Koningin 48	58.235.000 F	1.747.922 F	262.188 F				1.223.545 F	
2.b	A(e/a)rschot 208 - Reine/Koningin 28	48.470.000 F	6.105.701 F	915.855 F				4.273.991 F	
2.c	Progrès/Voor. 249/251 - Gendebien	36.284.000 F	4.502.356 F	675.353 F			3.151.649 F		
3. VOLET 3 : OPERATIONS PRIVEES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID									
4. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS / LUIK4 : INRICHTING OMGEVING									
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover	11.187.000 F	7.458.000 F	1.118.700 F		5.220.600 F		1.118.700 F	
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	6.412.000 F	4.274.667 F	641.200 F		2.992.267 F		641.200 F	
4.c	Eclairage / verlichting	5.940.000 F	3.960.000 F	594.000 F		2.772.000 F		594.000 F	
4.d	Arbres / bomen	2.800.000 F	1.866.667 F	280.000 F		1.306.667 F		280.000 F	
4.e	Plateaux / plateaus	1.911.000 F	1.274.000 F	191.100 F		891.800 F		191.100 F	
4.f	Poubelles/vuilnis. Progrès/Vooruit.	600.000 F	400.000 F	60.000 F		280.000 F		60.000 F	
4.g	Mobilier/meubilair Quatrecht	0 F	0 F	0 F		0 F		0 F	
4.h	Alignement/rooilijn llot/blok 64	1.892.000 F	1.261.333 F	189.200 F		882.933 F		189.200 F	
5. VOLET 5 : PROJETS / LUIK 5 : PROJEKTEN									
5.a	A(e/a)rschot -Hoogvorst 2-6	71.498.000 F	47.665.333 F	7.149.800 F				33.365.733 F	
5.b	Renov faç/gevel Magic Land	924.000 F	616.000 F	92.400 F	431.200 F		92.400 F		
	Social / sociaal	50.000.000 F	37.500.000 F	5.625.000 F	7.968.750 F	7.968.750 F	7.968.750 F	7.968.750 F	
SUIVI Cq / OPVOLGING Wc		13.000.000 F	6.000.000 F	900.000 F	1.275.000 F	1.275.000 F	1.275.000 F	1.275.000 F	
TOT OP. PRIORITAIRE(S) OP.		442.073.000 F	213.245.312 F	31.986.797 F	9.674.950 F	23.590.017 F	20.033.799 F	105.664.553 F	1.617.000 F
			100%	15%	5%	11%	9%	50%	1%
OPERATIONS EN RESERVE / OPERATIES IN VOORRAAD									
1bis-VOLET 1 : OPÉRATIONS PUREMENT PUBLIQUES / ZUIVER OPENBARE OPERATIES									
1.g	A(e/a)rschot 118 - Rogier 119	19.740.000 F	13.160.000 F						
1.h	A(e/a)rschot 160 - De Potter 2	14.450.000 F	9.633.333 F						
2bis- VOLET 2 : OPÉRATIONS SUR TERRAIN PUBLIC VENDU AU PRIVÉ / LUIK 2 :OPERATIE OP OPENBAAR TERREIN VERKOCHT AAN PRIVE									
2.d	Progrès/Vooruitgang - Rogier	27.245.000 F	282.500 F						
3bis- VOLET 3 : OPÉRATIONS PRIVÉES AVEC AIDE PUBLIQUE / LUIK 3 : PRIVATE OPERATIES MET HULP VAN OVERHEID									
4bis. VOLET 4 : AMÉNAGEMENT DES ABORDS/ LUIK4 : INRICHTING OMGEVING									
4.a	Te renoveren trottoirs à rénover	5.170.500 F	3.447.000 F						
4.b	Voiries/wegen à/te rénov.	16.612.500 F	11.075.000 F						
4.c	Eclairage / verlichting	1.040.000 F	693.333 F						
4.k	Tunnel Quatrecht	4.950.000 F	3.300.000 F						
4.l	Végétal. de toiture)dak	6.699.000 F	4.466.000 F						
4.m	Gazon/gras rails Progrès/Voouit.	3.174.000 F	2.116.000 F						
TOT OP RÉSERVES / VOORRAAD		61.435.000 F	23.075.833 F						

11 ICONOGRAFIE

REGION DE BRUXELLES CAPITALE COMMUNE DE SCHAERBEEK	BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE SCHAARBEEK
CONTRAT DE QUARTIER Aerschot- Progrès	WIJKCONTRACT Aerschot- Vooruitgang

PHASE 3 FICHES INFORMATIQUES SIGNALETIQUES	FASE 3 FICHE INFORMATIEFICHE SIGNALETIQUES
ICONOGRAPHIE	
PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION	VIERJARIG WEDEROPLEVINGS- PROGRAMMA



La rue Allard donnant (presque) sur une entrée de la Gare du Nord.
De Allardstraat die (bijna) uitkomt op een toegang van het Noordstation.



La rue Rogier (partie est buttant sur le talus de chemin de fer) et le quartier de bureaux derrière.
Rogierstraat (uitkomend op het talud van de spoorweg) en de kantorenwijk erachter.



L'angle de l'avenue de la Reine et de la rue d'Aerschot : une entrée peu accueillante du quartier.
 Hoek van de Koninginnestraat en Aarschotstraat : niet echt gastvrij.



La rue de Potter : une des petites rues transversales donnant sur la rue d'Aerschot.
 De Potterstraat : een van de kleine dwarse straten die op de Aarschotstraat uitkomen.



La rue d'Aerschot et ses bars.
Aarschotstraat en haar bars.

La rue d'Aerschot et le mur de la Gare du Nord.
Aarschotstraat en de muur van het Noordstation.

La rue Quatrecht. A gauche le car-wash.
Kwatrechtstraat. Links de car-wash.

La rue de Brabant et son animation.
Brabantstraat en haar animatie.

Des intérieurs d'îlots très denses.
Zeer dichte bebouwde blok interieurs.



La tour Ammelinckx et à gauche le début du quartier Gaucheret
De Ammelinckx toren en links het begin van de Gaucheretwijk.



La plaine de jeux au pied de la tour Ammelinckx.
Het speelplein en de Ammelinckx toren.



La rue du Progrès en sortant du tunnel Thomas.
Vooruitgangstraat bij het uitkomen van de Thomastunnel.



La rue du Progrès vue de la Gare du Nord.
Vooruitgangstraat vanaf het Noordstation.



Les aménagements de la rue du Progrès devant l'îlot 64.
De inrichtingen van de vooruitgangstraat voor blok 64.



La rue Rogier (partie Ouest) coupée par le talus de chemin de fer.
Rogierstraat (westelijkdeel) afgezonderd door het spoorweg talud.



Le talus : mal entretenu, il accueille les dépôts clandestins.
 Het talud : slecht onderhouden met sluikstorting.



La sortie du tunnel Thomas et l'école #8 dans le fond.
 Uitrit van de Thomastunnel en de #8 school op achtergrond.



Le tunnel Thomas.
De Thomastunnel.



Le tunnel de la rue Quatrecht.
De tunnel van de Kwatrechtstraat.



L'école #8. En avant plan le parc Gaucheret et travaux.
De #8 school. De werken van het Gaucheretpark voorop.

12 BIJLAGEN : PROJECTEN VAN DE VERENIGINGEN

Zie aparte volume