

HAVENSTRAAT | VILVOORDE

TIJDELIJKE HERBESTEMMING BRENGT
NIEUWE DYNAMIEK IN OUDE ARBEIDERSWIJK





Vilvoorde zet al decennialang in op stadsvernieuwing, meer groen, water en open plekken in de stad. De industrie maakt geleidelijk aan plaats voor een nieuwe wereld, waar ruimte is voor wonen, werken, innovatie en ontspanning.

Het pilootproject Havenstraat past helemaal in dat plaatje. In navolging van andere spraakmakende stadsvernieuwingprojecten langs het zeekanaal Brussel-Schelde, zoals Kanaalpark en Vier Fontein, investeert de stad ook in de oude arbeiderswijk Broek. De Havenstraat is een van de vier clusters in het stadsvernieuwingproject. In Broek flirt een woonwijk met de uitlopers van de vroegere zware industrie. De desolate terreinen, loodsen en andere industriële kolossen getuigen nog van dat verleden. De gronden en gebouwen wachten op nieuwe ontwikkelingskansen. Tegelijk heeft de wijk nood aan het behoud van werkplekken en aan meer groen en sport- en ontmoetingsruimte.



Het gebied rond de Havenstraat bestaat uit grote percelen die in gebruik zijn door verschillende bedrijven. Voor een kwaliteitsvolle reconversie van het gebied moet abstractie gemaakt worden van de perceelsgrenzen.

© Common Ground

“Een nieuw en hedendaags woon- en werkgebied creëren op of in de buurt van verontreinigde bedrijventerreinen kan alleen als de kosten en baten eerlijk verdeeld worden over alle eigenaars. Dat vraagt om een gezamenlijke en perceelsgrens-overschrijdende aanpak.”

Naar een hedendaags woon- en werkgebied

Om te voorkomen dat de wijk Broek achterblijft, kreeg Vilvoorde van Vlaanderen middelen voor een stadsvernieuwingsproject. De stad wil naar een leefbare wijk zonder conflicten met industriële panden die veel ruimte innemen of veel logistiek vragen, maar tegelijk weinig tewerkstellingskansen bieden. Het wensbeeld is een hedendaags woon- en werkgebied met huizen en appartementen, gemengd met een bedrijvigheid die past in de buurt en een bron is van werkgelegenheid. En vooral in een kwaliteitsvolle leefomgeving met voldoende groen en sociale, wijkgerichte functies zoals sport en cultuur. Dat betekent wel dat sommige bedrijven zich zullen moeten aanpassen, verhuizen of naar een betere inpassing zullen moeten zoeken.

In het kader van het stadsvernieuwingsproject voerde De Smet Vermeulen Architecten in 2014 een ruimtelijk onderzoek naar de wijk Broek. Een en ander kwam in beweging en dat zorgde ervoor dat Vilvoorde heel wat geld vrijmaakte voor de ontwikkeling van het stadsvernieuwingsproject. Er ontstonden kansen voor verdere studies, investeringen en aankopen. Maar de scenario's die toen voor de cluster Havenstraat werden uitgewerkt, gingen uit van een break-evenmodel. Dat spoorde niet echt aan om te gaan ontwikkelen. Bovendien hielden de toenmalige scenario's te weinig rekening met de reële behoeften van de stad of de eigenaars.

Gefaseerde transitie

In die context was Terug in Omloop het juiste initiatief op het juiste moment. Een nieuw, hedendaags woon- en werkgebied creëren op of in de buurt van vaak verontreinigde bedrijventerreinen kan immers alleen als de kosten en baten eerlijk verdeeld worden over alle eigenaars. Dat vraagt om een gezamenlijke en perceelsgrensoverschrijdende aanpak.

Tijdens het stadsvernieuwingsproject hadden al gesprekken plaatsgevonden met de eigenaars en er was met hen zelfs een intentieovereenkomst gesloten. De eigenaars wisten dus dat er beweging zou komen in de wijk. Terug in Omloop pikte die draad op en trachtte vanaf het begin de visie van de stad te verzoenen met de bekommernissen en de belangen van de eigenaars en de bedrijven in het gebied. Door opnieuw te investeren in gesprekken met de eigenaars ontstond een realistisch plan, dat uitgaat van een gefaseerde transformatie van het gebied. Omdat in een complex gebied als de Havenstraat geen enkele speler uit zichzelf begon te bewegen, opteerde de stad voor een pioniers- en katalysatorproject als eerste stap in de gefaseerde transitie. Met de tijdelijke herbestemming en invulling van de site-Focquet liet Vilvoorde zelf het eerste dominosteentje vallen.



Boegbeeld Yannick Carrasco

In 2020 kocht Vilvoorde de Focquet-site aan. De stad zette eerder al tijdelijk ruimtegebruik in als strategisch middel om impulsen te geven op korte termijn, maar ook om waarde te creëren op langere termijn. Vilvoorde besloot die ervaringen met tijdelijke invulling ook in te zetten voor de blauwe loods van Focquet. Met een oproep zocht de stad een uitbater om er tijdelijk sportmogelijkheden te creëren. YCFIVE – een groep Vilvoordenaars onder wie oud-Vilvoordenaar en Rode Duivel Yannick Carrasco – ging in op de oproep. De blauwe loods groeide uit tot de blikvanger van het stadsvernieuwingsproject. YCFIVE organiseert op een professionele manier laagdrempelige voetbaltornooien en sportinitiatieven. De organisatie brengt jongeren op een ongedwongen manier samen en creëert zo kansen en vriendschapsbanden. Voortaan kunnen sporters in de blauwe loods terecht voor urban sports, 5-to-5-voetbal en andere indoorsporten.



© Stad Vilvoorde

De blauwe loods

In 2014 verhuisde het bedrijf Focquet naar Gembloers. Focquet maakt industrieel elektrisch materiaal, zoals elektromotoren, transformatoren en industriële pompen. De reusachtige en iconische blauwe loods is een opvallend industrieel relict dat symbool staat voor de geschiedenis van de wijk.

De tijdelijke invulling van de blauwe loods met het YCFIVE-sportcomplex voor voetbal, crossfit en padel doet de wijk al een stuk aantrekkelijker ogen. YCFIVE renoveerde de loods, wat mooi aansluit bij de ambitie van de stad om de loods te behouden en te integreren in de toekomstige ontwikkeling van de wijk. Bovendien geeft het tijdelijke gebruik de mogelijkheid om het programma in de toekomst aan te passen aan nieuwe noden. Er ontstaat de nodige dynamiek om mensen, bedrijven en andere stakeholders in beweging te krijgen op weg naar een gedragen herontwikkeling.

Het eerste dominosteentje is gevallen en had als onmiddellijk effect dat ook een andere eigenaar in het projectgebied zijn loods ter beschikking stelde voor gelijksoortige activiteiten. Meteen huurde YCFIVE ook die loods en de padelvelden zijn er ondertussen al geopend. De Havenstraat wordt zo niet nóg een klassieke stadsontwikkeling, maar is uit de startblokken gekomen om stelselmatig te transformeren in een bruisende, nieuwe stadswijk, waar Vilvoordenaars elkaar op een ongedwongen manier kunnen ontmoeten.

Havenstraat

Plaats

Havenstraat, 1800 Vilvoorde

Projectleider

Klaas Meesters (stad Vilvoorde)

Projectregisseur

Stefanie Cornut (Common Ground)

Studiebureaus

De Smet Vermeulen Architecten,
Blue Strategy, 51N4E

Partners

Stad Vilvoorde