

**Wonen in Brussel**  
**Statistisch wijkenprogramma en update van de**  
**woontypologie**  
**DEEL: WOONTYPOLOGIE**

Kristien Van den Houte  
Stefan De Corte

COSMOPOLIS  
Vrije Universiteit Brussel



Vrije  
Universiteit  
Brussel



## I. Context

---

In 1999 stelde het Geografisch Instituut van de Vrije Universiteit Brussel een wijkafbakening op van de Brusselse woonbuurten. Het Instituut leverde ook statistische informatie en een korte beschrijving per wijk. Deze informatie vormde tot december 2014 de basis voor de buurtbeschrijving op de website van Wonen in Brussel.

In 2007 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een wijkenmonitoring opgesteld die gebaseerd is op een nieuwe afbakening. Het Geografisch Instituut (onderzoeksgroep COSMOPOLIS) heeft ook aan deze nieuwe afbakening meegewerkt.

Tussen de vroegere en de nieuwe afbakening zijn er wezenlijke verschillen. De oorspronkelijke afbakening voor Wonen in Brussel is 'op maat' gemaakt voor wie in Brussel op zoek is naar een woning en informatie wil over de verschillende woonbuurten. De afbakening die daarvoor werd opgesteld, is gebaseerd op:

- demografische en sociaaleconomische gegevens van de bewoners;
- huisvestingsdata;
- morfologische kenmerken;
- een uitgebreide terreinstudie.

De niet-woongebieden en de buurten die vooral uit sociale huisvesting bestonden, werden hier doelbewust uitgesloten.

De wijkafbakening uit 1999 is nog altijd accuraat en kan verder haar doel dienen. Maar deze afbakening wordt verder niet gebruikt voor studies en onderzoeken. Zo maakt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de verzameling van statistische gegevens en gerelateerde studies alleen gebruik van de nieuwe wijkafbakening. Wonen in Brussel kan deze gegevens en studies dus niet gebruiken.

Daarom werd beslist om de website van Wonen in Brussel helemaal af te stemmen op de nieuwe afbakening van de Brusselse wijkenmonitoring. Dat gebeurde in nauw overleg met de betrokken diensten van de VGC: de Diensten van de Leidend Ambtenaar - Communicatie en ICT en de Meet- en Weetcel. Doelstelling was om een nieuwe woontypologie op te stellen, gebaseerd op deze nieuwe afbakening van wijken.

## II. Methodologie van de woontypologie

---

### **Woontypologie 1999 als vertrekbasis**

Uitgangspunt voor de nieuwe typologie was de woontypologie die in 1999 voor Wonen in Brussel werd ontwikkeld. Opzet was om deze woontypologie te vertalen naar de 118 wijken van de Brusselse wijkenmonitoring die in 2007 werd opgesteld. De nieuwe afbakening bouwt wel voort op de afbakening uit 1999, maar verschilt er ook van op enkele belangrijke punten.

### **Verschillen tussen de twee versies**

Ten eerste werd in de nieuwe afbakening van wijken het hele grondgebied opgenomen, dat in tegenstelling tot de afbakening van 1999. Daar werden specifieke gebieden uitgesloten, zoals sociale woonwijken, stadsdelen met weinig of geen inwoners, en parken en groenzones. De nieuwe afbakening beslaat het hele grondgebied (de kaart vertoont geen 'gaten') en is ingedeeld in 118 wijken, terwijl de VGC-afbakening maar 99 wijken telde. Verder werden de grotere parken, industriegebieden en kerkhoven apart afgebakend en kregen ze een eigen nummering mee.

Een tweede belangrijk verschil is de 'diversiteit' van sommige wijken in vergelijking met de VGC-wijken uit 1999. Uitgangspunt voor de VGC-afbakening in 1999 was om te komen tot zo 'homogeen' mogelijke wijken. Zo kon het doelpubliek van Wonen in Brussel op zoek gaan naar wijken waar een bepaalde woonomgeving domineerde. Eenvormige wijken samenstellen was in 1999 al een grote uitdaging, want de Brusselse ruimte kent soms een erg grote diversiteit. Daardoor heb je op zeer korte afstanden grote verschillen. Daarom hebben we toen per wijk een gedetailleerde beschrijving toegevoegd waarin interne verschillen aan bod konden komen, waar dat nodig was.

De afbakening voor het Brussels Gewest uit 2007 vertrekt van een andere logica: de opdracht was om een relevante afbakening in wijken op te stellen voor bestuursdoeleinden. Leidraad was nog altijd het bepalen van zo homogeen mogelijke wijken, maar in veel gevallen werd daarvan afgeweken. Er zijn nu eenmaal heel wat wijken met een grote interne verscheidenheid. Denken we bijvoorbeeld aan wijken waar een groot sociaal woonproject nu deel uitmaakt van de wijk, zoals de wijk Drie Linden (nr.101) in Watermaal-Bosvoorde met het project Logis-Floréal. Op andere plaatsen werden dan weer bewoonde en onbewoonde stadsdelen in een wijk samengevoegd, zoals in de wijk Heizel (nr.74) die, naast de woonwijk langs de Houba de Strooperlaan, ook een deel van de Heizelvlakte omvat. Er werd ook rekening gehouden met te ontwikkelen terreinen, zoals in de wijk Josaphat Station (nr. 85) waarin de nu nog verlaten spoorweginfrastructuur mee werd opgenomen. De nieuwe typologie moet gelezen en gebruikt worden met deze diversiteit in het achterhoofd.

### **Basisprincipes blijven behouden**

De vorige afbakening heeft haar nut en kwaliteit bewezen. Daarom hebben we ervoor gekozen om de woontypologie van 1999 als vertrekbasis te gebruiken. Een aantal basisprincipes uit de vorige typologie hebben we behouden omdat ze een belangrijke invloed hebben op het begrijpen van de stedelijke ruimte, zowel door (toekomstige) bewoners als door gebruikers van de stad. Dat zijn met name:

- de concentrische structuur van Brussel die een weerspiegeling is van de historische ontwikkeling en die zich vertaalt in de stedenbouwkundige en morfologische kenmerken van de wijken;
- het belang van het historische centrum van de stad, gekenmerkt door de sterke stedenbouwkundige figuur van de Vijfhoek;
- de 19de-eeuwse stadsuitbreidingen met zowel arbeiderswijken als burgerwijken die het historische centrum omgeven;
- de 20ste-eeuwse interbellum- en moderne bel-etagewijken in de noordwestelijke tweede kroon en in de zuidoostelijk flank van de Zennevallei.

### **Kanaalzone aparte woontypologie?**

We hebben de piste onderzocht om de kanaalzone of de kanaalwijken als een aparte woontypologie te beschouwen. Want de kanaalzone krijgt momenteel aandacht vanuit verschillende hoeken:

- vanuit de overheid, onder andere via het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling en via de werking van het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO), waarbij ervoor geijverd wordt om de wooncapaciteit en de woonkwaliteit van deze wijken te verhogen;
- vanuit de privésector, want de kanaalzone heeft een belangrijk investeringspotentieel;
- vanuit de sociaal-culturele sector, die dit stadsdeel in de kijker zet door een hele reeks interventies zoals Festival Kanal, Cultureghem, Couleur Café ...

De media-aandacht voor dit stadsdeel is daardoor sterk gestegen.

Toch hebben we ervoor gekozen om deze categorie niet in de woontypologie op te nemen. Reden daarvoor is de zeer grote verscheidenheid van de wijken die aan het kanaal grenzen: variërend van de hippe Dansaertwijk, de volkse wijken van Kuregem, de moderne bel-etage-ontwikkelingen en de hoogbouw in het uiterste noorden en het uiterste zuiden van de kanaalzone. Het is trouwens niet zeker dat de verhoogde aandacht voor de kanaalzone en de kanaalwijken over enkele jaren nog zo groot is. Bovendien gaan we ervan uit dat, voor wie op zoek is naar een bepaalde woonomgeving, de verschillen tussen de wijken van de kanaalzone belangrijker zijn dan het feit dat ze langs het kanaal liggen.

### **Hoofd- en subcategorieën**

Om de lezing van de typologie te vergemakkelijken hebben we gekozen voor een 'twee-traps' model. We bepaalden vier hoofdcategorieën die de grote structuur van Brussel weergeven. Zo kunnen gebruikers van de nieuwe woontypologie een eerste keuze maken. Deze vier categorieën werden onderverdeeld in vijftien subcategorieën, telkens verfijningen per hoofdcategorie. Een gedetailleerde beschrijving van de hoofd- en subcategorieën vindt u verderop in dit rapport.

Op basis waarvan werd een wijk nu ondergebracht in een bepaalde categorie? Die indeling gebeurde op de volgende manier:

- 1) Een vergelijking met de typologie van 1999
- 2) Een statistische toets, waarbij de onderstaande criteria van de wijkenmonitoring van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) in kaart werden uitgezet. Dat hielp om een wijk aan een type toe te wijzen.
  - socio-economische situatie (inkomen, oppervlakte en type woning/bevolkingsdichtheid)
  - gezinssamenstelling (leeftijd, grootte, groei)
  - etnische afkomst (EU 15, EU 27, niet-EU)
- 3) Aftoetsen van een eerste versie van de afbakening met Wonen in Brussel tijdens een eendaagse workshop. De kennis van de verantwoordelijke en de expertise uit de woontours werden daar mee in verwerkt.
- 4) Bijsturing van de afbakening tot het huidige resultaat

### III. Beschrijving van de hoofd- en subcategorieën

---

De wijken zijn ingedeeld in vier hoofdcategorieën en vijftien subcategorieën. Via de hoofdcategorieën krijgen bezoekers eerst een algemeen beeld van het geheel van de wijken die onder een hoofdcategorie vallen. Die wijken vertonen min of meer dezelfde kenmerken en sluiten ruimtelijk bij elkaar aan.

De opdeling in hoofdcategorieën bevestigt de concentrische groei van het Gewest, de indeling van de subcategorieën is dan weer een bevestiging van de dualiteit tussen de noordwestelijke en de zuidoostelijke wijken ten opzichte van de Zennevallei en het kanaal.

#### **1. Centrumwijken**

De Vijfhoek, ingesloten door de Kleine Ring  
Dichtbebouwd, overwegend huurwoningen  
Voorzieningen op wandelafstand  
Grote diversiteit aan activiteiten, bewoners en gebruikers  
Etnische en socio-economische veelheid aan bevolkingsgroepen

Publieke ruimte, vaak gebruikt voor grote evenementen (Winterpret, Zuidmarkt ...) die voor geluidsoverlast kunnen zorgen  
Weinig groen

### **1.1. Volkse centrumwijk**

Historisch dichtbevolkte wijken  
19de-eeuwse bescheiden behuizing, vaak opgedeeld in meerdere woningen  
Hoofdzakelijk grote migrantengezinnen, studenten  
Lokale, mediterrane handels- en horecazaken  
Geringe kwalitatieve publieke ruimte  
Weinig toegankelijk groen: alleen het Fontainaspark in de Anneessenswijk

### **1.2. Gemengde centrumwijk**

Functioneel en demografisch gemengd  
Appartementsgebouwen uit de jaren '20-'30 en naoorlogs  
Chiquere handels- en horecazaken afgewisseld met kleine lokale mediterrane winkels en snackbars  
Gegentrificeerde of gentrificerende wijken<sup>1</sup> waar zich vooral jonge starters (alleenstaande twintigers en dertigers) en kunstenaars vestigen  
Trendy stedelijke levensstijl  
Enkele aangename pleinen en een weinig groen

### **1.3. Exclusieve centrumwijk**

Duurdere woningen op exclusieve plekken in het centrum, in de nabijheid van historische gebouwen (van middeleeuws tot vooroorlogs), monumenten of pleinen  
Ruimere woningen, veelal appartementen  
Overgroot deel UNESCO-zone (Werelderfgoed)  
Mondaine, iets oudere Belgische bevolking en expats  
Weinig toegankelijk groen, alleen het Park van Brussel (ook bekend als het Warandepark)

## **2. Volkswijken**

Sociaaleconomisch achtergestelde, jonge wijken  
Goedkopere wijken met een aantal aantrekkelijke locaties  
Goed bereikbaar met het openbaar vervoer  
Kanaalzone: tal van stadsvernieuwingsprojecten (in ontwikkeling)  
Weinig grote assen op enkele oude steenwegen na  
Geringe kwalitatieve publieke ruimte, druk straatleven

### **2.1. Noordelijke volkswijk**

Industrieel verleden  
Stationswijk – aankomstwijk  
Meergezinswoningen afwisselend met hoogbouw (sociale woonblokken, woontoren UP-site)  
Noordwijk: administratief

---

<sup>1</sup> Gentrificatie, vaak met het Engelse woord gentrification aangeduid, is een term die gebruikt wordt om de opwaardering van een buurt of stadsdeel op sociaal, cultureel en economisch gebied aan te duiden. De herwaardering van het stadsdeel gaat gepaard met een stijging van de prijzen voor onroerend goed.

## **2.2. Westelijke volkswijk**

Aankomstwijken  
Meergezinswoningen, sommige verouderd en van slechte kwaliteit  
Ambachtelijke activiteiten  
Mediterrane grote migrantengezinnen  
Wekelijkse markten, zeer levendige wijken

## **2.3. Zuidelijke volkswijk**

Industrieel verleden  
Stationswijk – aankomstwijk  
Meergezinswoningen, achterhuizen afgewisseld met kleine en middelgrote bedrijven  
Slachthuizen: grootste markt van België, producten van over de hele wereld

## **2.4. Noordwestelijke tweede kroon**

Gemengde stadsdelen met overwegend bescheiden 20ste-eeuwse interbellum- of bel-etagewoningen (jaren '50-'60) op de zacht glooiende noordwestelijke flank van de Zennevallei  
Zeer 'Belgische', oudere bevolking  
Gemengd arbeiders – bedienden/h oog- en laaggeschoolden  
Naoorlogse lintbebouwing, veelal met tuin of kleine appartementsgebouwen  
Rustige omgeving  
Kwalitatieve publieke ruimte met veel straatgroen

## **3. Burgerwijken**

Ruimere, minder dichtbevolkte woonwijken, groene binnenbouwblokken  
Aantrekkelijke architectuur, hoofdzakelijk 19de-eeuwse burgerwoningen, rijwoningen  
Oude handelskernen  
Minder dynamische wijken (op de nieuwe, trendy wijken na)

### **3.1. Gesettelde burgerwijk**

Oudere bevolking  
Eengezinswoningen met tuin naast hogere appartementsblokken  
Rijkere stadsdelen  
Betere burgerhuizen en statige herenhuizen aan grote lanen, hoogwaardige en aantrekkelijke architectuur  
Rustige groene woonwijken

### **3.2. Gemengde burgerwijk**

Minder rijke bevolking in aantrekkelijke, bescheiden oude burger- en herenhuizen van het begin van de 20ste eeuw tot de jaren '30  
Meergezinswoningen  
Aangename stedenbouwkundige gehelen met brede lanen, parken en vijvers

### **3.3. Nieuwe burgerwijk**

Hippe buurten die vooral jonge alleenstaanden en koppels met variërende socio-economische achtergrond aantrekken  
Diverse en aantrekkelijke bouwstijlen

Superdiverse bevolking, EU-expats en kunstenaars  
Hippe markten  
Geanimeerde wijken rond aangename (kleine) publieke ruimtes

#### **4. Buitenwijk**

Dominante grote homogene woonensembles overwegend op de zuidoostelijke flank van de Zennevallei: heuvelachtig landschap  
Suburbaan; verspreide, naoorlogse bebouwing  
Grote woningen, villa's, drie- en viergevelwoningen  
Rijke inwoners  
Weinig voorzieningen op wandelafstand, grote winkelcomplexen met ruime parkings aan grote verkeersassen  
Veel groen, ruimere wijken

##### **4.1. Tuinwijk (laagbouw)**

De tuinwijk overheerst het landschap van de wijk.  
Kleinere aanvankelijk sociale eengezinswoningen, vaak driegevelwoningen met tuin  
Zeer groene omgeving

##### **4.2. Hoogbouw**

Niet alleen hoogbouw, maar hoogbouw is wel beeldbepalend voor de wijk  
Soms hoogwaardige hoogbouw in groene omgeving

##### **4.3. Oude dorpskern/handelskern**

Uitstraling van een dorpskern met kronkelende straten en lokale handelszaken/oude handelskernen  
Belangrijk aandeel naoorlogse woningen  
Zeer groene omgeving, vaak grenzend aan een groot park of een bos

##### **4.4. Villawijk**

Dure wijken, hoofdzakelijk aan het Zoniënwood gelegen  
Moderne en oude drie- en viergevelwoningen van voor de oorlog  
Weinig voorzieningen  
Zeer veel groen, grote tuinen, in heuvelachtig landschap  
Weinig autoverkeer

##### **4.5. Landelijke buitenwijk**

Platteland aan de stadsrand  
Open velden, weiden  
dunbevolkt