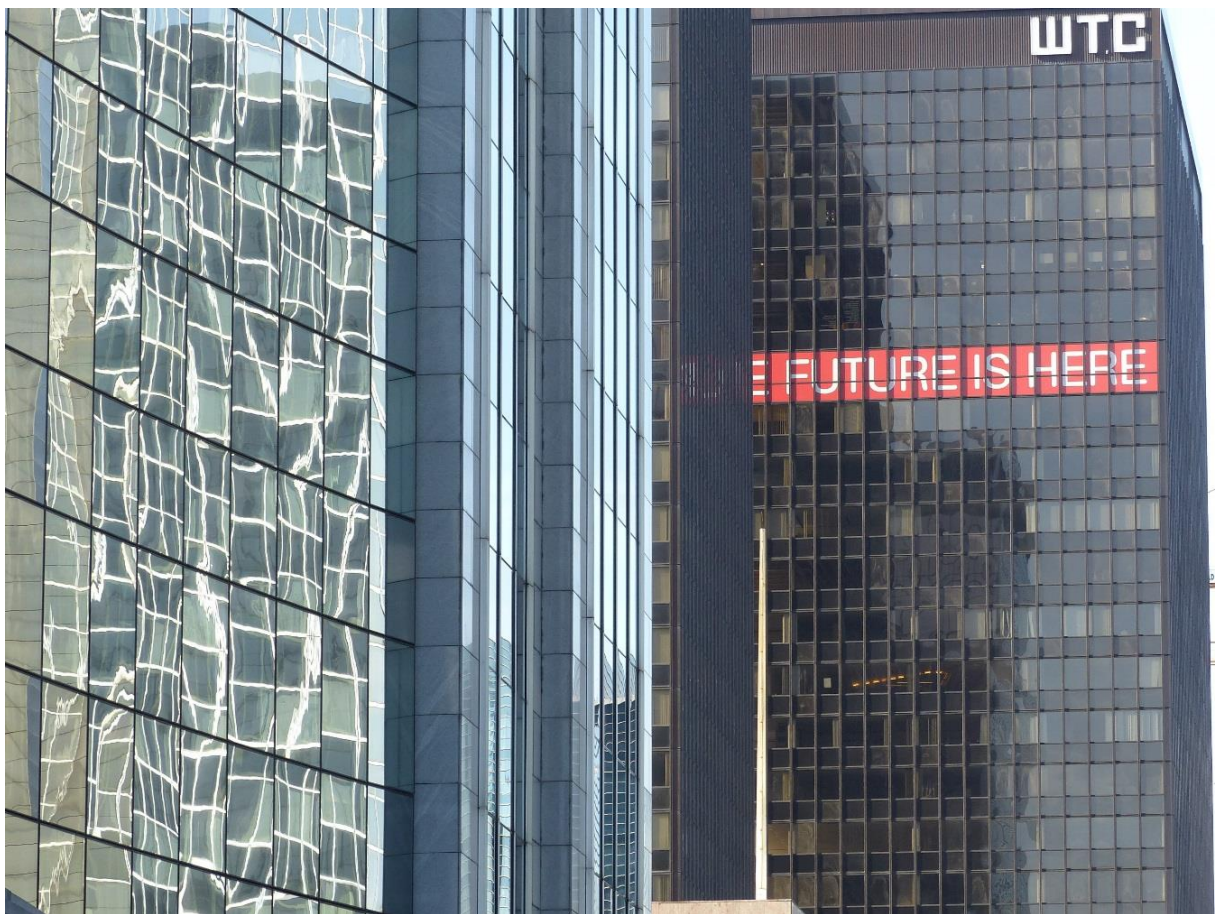


WELKE TOEKOMST VOOR DE NOORDWIJK ?

•• VOORTGANGSVERSLAG



July 2019



Auteur: perspective.brussels - Brussels Planningsbureau (BPB)

gelegen in de Naamsestraat 59, 1000 Brussel

Met dit voortgangsverslag willen we u op de hoogte houden van de lopende denkoefeningen over de Noordwijk aan de hand van een studie uitgevoerd door Pierre Lemaire en Elsa Coslado, met rechtstreekse inbreng van Sophie Coekelberghs, Dima Mannoun en Mathilde Berlanger (perspective.brussels), de Bouwmeester Maître Architecte en Leefmilieu Brussel – Facilitator Duurzame Wijken (besustainable.brussels).

Contactpersonen: plemaire@perspective.brussels ecoslado@perspective.brussels

Realisatie: juli 2019.

Statuut van het verslag: technisch document opgesteld in het kader van de ontwikkeling van een gedeelde visie op de toekomst van de Brusselse Noordwijk.

Opmerking: de lay-out van dit document is bedoeld voor dubbelzijdig afdrukken en het naast elkaar plaatsen van even en oneven pagina's.

Op de eerste pagina: de WTC I-toren op het kruispunt van de Simon Bolivarlaan en de Albert II-laan – perspective.brussels 2018.

CONTEXT

De laatste jaren zijn er heel wat werkzaamheden en studies uitgevoerd in de buurt van de Noordwijk: Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) Thurn & Taxis, Willebroek en Helihaven, Wijkcontract (DWC) Masui, Stadsvernieuwingscontract (SVC) 1 Citroën-Vergote & SVC 2 Kruidtuin-Jonction-Noord of het ontwerp van richtplan van aanleg (RPA) Max. Dankzij deze studies konden de standpunten worden verfijnd en werden de uitdagingen duidelijk belicht. Deze studies en werkzaamheden hebben bijgedragen tot de creatie van nieuwe horizonten en tot de lancering van projecten voor openbare ruimten en infrastructuren, het uitrusten van de wijken met openbare diensten zoals kinderdagverblijven, scholen, sportcentra, wijkhuizen, ...

De overvloed aan projecten toont de ambitie van de overheid voor dit gebied aan en wijst op de noodzaak van een volledige toetreding van de wijk tot de stad van vandaag en van een overstap naar de toekomst.

Het centrum van de Noordwijk, meer bepaald het deel dat herbouwd is volgens het 'Manhattanplan', het Central Business District (CBD), was echter het terrein van heel wat privéprojecten, zoals ZIN, Moebius, Quatuor, Silver Tower, maar weinig recente overheidsprogramma's of rechtstreekse overheidsinvesteringen.

De evidente reden daarvoor is dat de statistische sectoren 'Noord' en 'Rogier' heel weinig inwoners tellen. De SVC's openen nochtans een eerste deur naar een aanpak met meerdere actoren, gemeenten en het Gewest ... De lopende denkoefening sluit aan bij deze denkwijze en wil de Noordwijk over de gemeentegrenzen heen tillen en het debat zo dicht mogelijk bij de realiteit van de actoren op het terrein brengen.

Vandaag bevindt de Noordwijk zich op een kantelmoment, een opportuniteit die wordt gecreëerd door de grote leegstand in de vastgoedsector. Voor de inwoners en de werknemers van de Noordwijk en voor alle actoren van de stad komt het er nu op aan om deze kans om te zetten in een concreet resultaat.

Er zijn reeds heel wat bijdragen geleverd aan de opgestarte denkoefening. Een bewijs daarvan is dat heel wat studenten rond de Noordwijk hebben gewerkt. De Noordwijk heeft haar eerste levenscyclus afgerond en nu moet worden nagedacht over haar toekomst, om tot een gedeelde, krachtige en tegelijk subtiele visie te komen. Dit voortgangsverslag is een eerste stap in de richting van een nieuwe visie voor de wijk. Een gedeelde visie.



Figuur 1. Jaren 1930. Rogierplein en voormalig Noordstation (rechts) – HemelsBrussel 2019.



Figuur 2. Jaren 1980. Een stadsautoweg voor het Noordstation – HemelsBrussel 2018.



Figuur 3. Huidige stedelijke vormgeving. De sloop van het Boudewijngebouw van het Vlaamse Gewest en de Belfiustoren op de achtergrond (foto 1); Het CCN en de brede weg voor het Noordstation (foto 2) – perspective.brussels 2018.

INHOUD

CONTEXT	2
INHOUD	6
1. INLEIDING	8
2. PISTES VOOR EEN GEDEELDE VISIE	10
3. SAMENVATTENDE TERRITORIALE DIAGNOSE	22
VERWIJZINGEN EN TABELLEN	80
BIJLAGEN	
1. SAMENVATTING VAN DE CONFERENTIES EN DE RONDETAfels VAN JUNI 2018	88
2. PRESENTATIES VAN DE INFORMATIESESSIE VAN JULI 2019	96

1. INLEIDING

De Noordwijk, gelegen in het hart van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG), net ten noorden van het Brusselse hypercentrum, op de verbinding van de gemeenten Brussel-Stad, Sint-Joost-ten-Node en Schaarbeek, is sinds lange tijd het decor van belangrijke omwentelingen. Deze ruimte is door haar ligging en haar sterke economische functie immers al meer dan twee eeuwen lang een gebied van projecten. Vernieuwende ideeën van de voorbije tijdperken, zowel op het vlak van transportinfrastructuur, stedenbouw als economische activiteiten, konden er worden uitgewerkt. Laten we zeker niet vergeten dat net hier het eerste treinstation op het continent werd gebouwd! Denk ook aan de autofabriek van Citroën, erg vooruitstrevend voor haar tijd, en de helihaven. Er werd zelfs gepoogd om er de stedelijke principes van het Charter van Athene toe te passen.

Vandaag wordt de Noordwijk ondanks de vele verbindingen ervaren als een eiland binnen de stad. In het hart van de wijk zijn de gebouwen bestemd voor de tertiaire sector van hoog niveau, van het type administraties, banken en grote ondernemingen. Vandaag worden we er geconfronteerd met toegenomen leegstand en een nieuwe herontwikkelingsfase. Duizenden gebouwde en te bouwen vierkante meter staan ter discussie. De herdefiniëring van een grote open ruimte in het hart van het Gewest is ook aan de orde. Hierbij haalt men voordeel uit een station, en, meer in het algemeen, een uitstekende multimodale bereikbaarheid.

Daarnaast zijn de vraagstukken omtrent sociale cohesie zeer nijpend. De ontwikkeling van de Stichting Kanal - Centre Pompidou en van Thurn & Taxis biedt trouwens nieuwe kansen en daagt de wijk uit in haar rol als kruispunt en verbinding met iconische plaatsen in Brussel. Een centrale pool van Brussel moet dus in perspectief geplaatst en opnieuw uitgevonden worden.

Welke koers gaan we volgen? Welk type Brusselse wijk hebben we hier nodig en voor wie? Welke activiteiten moeten er plaatsvinden?

In april 2018 gaf de minister-president van het BHG opdracht aan perspective.brussels om een gedeelde visie voor de Noordwijk uit te werken. In dit kader werd allereerst een diagnose van de wijk (hoofdstuk 3) opgesteld, evenals een prospectieve studie in samenwerking met het open netwerk LabNorth, het team van de Bouwmeester Maître Architecte (BMA) en de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) over de thema's en uitdagingen waarmee de wijk wordt geconfronteerd en over de wenselijke toekomstperspectieven (bijlage 1).

Het doel van dit verslag is om een overzicht te geven van de eerste gemeenschappelijke denkoefeningen. Nu moet er een structurele samenwerking komen met andere actoren, zoals de gemeenten en de andere gewestelijke administraties, om samen te komen tot een globale en gedeelde visie op de toekomst van de wijk.

Een collaboratieve aanpak

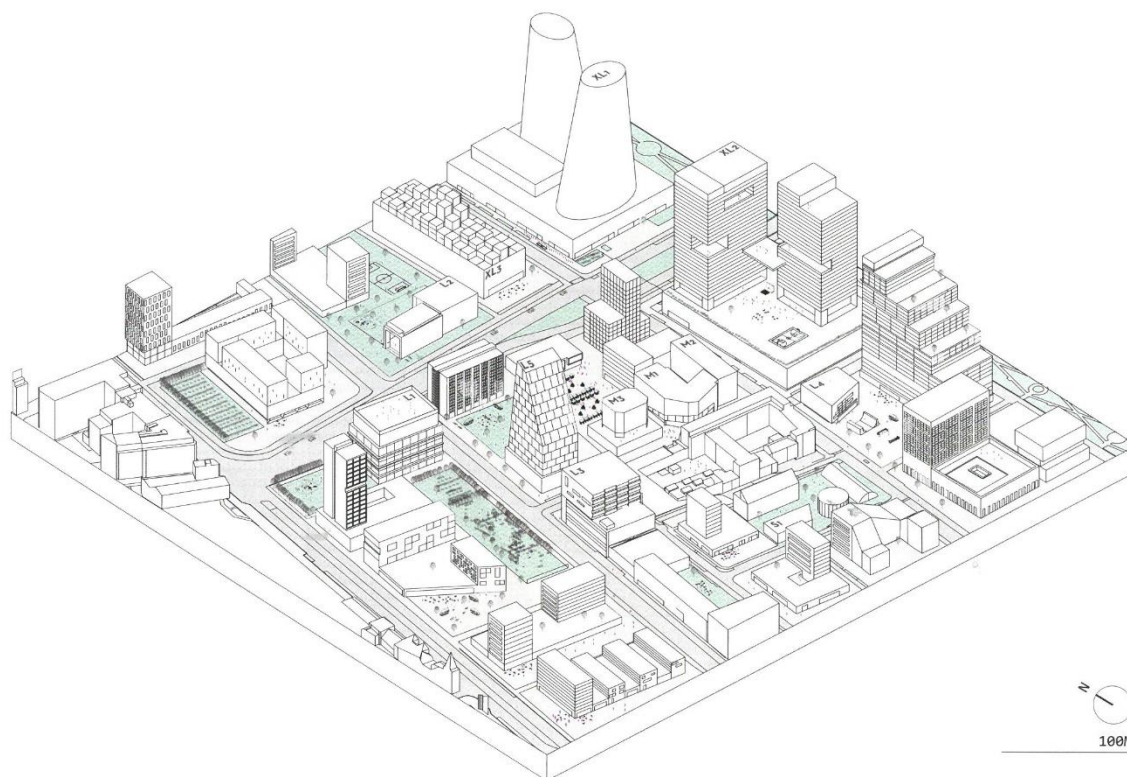
Het werkproces ging van start in 2018 en werd voortgezet in de eerste helft van 2019. Het werd besproken tijdens bijeenkomsten van het projectteam (perspective.brussels - BMA - MSI) en tijdens heen-en-weeroverleg met de leden van het open netwerk LabNorth. In juni 2018 werd een workshop georganiseerd met de vertegenwoordigers van de overheid en met professionals actief in stedelijke transitie om samen de toekomst van deze wijk te bespreken (bijlage 1). Voorafgaandelijk vond er een conferentie-avond plaats die openstond voor het grote publiek. Tijdens die avond hebben Denkstatt, SNCF Immobiliër en Stad Amsterdam hun

ervaringen met de reconversie van wijken/sites waarvoor een omwenteling noodzakelijk was, gedeeld.

Alle experts die werden ingeschakeld bij deze collaboratieve aanpak, hebben min of meer rechtstreeks bijgedragen tot de uitwerking van de territoriale diagnose van de Noordwijk en de verduidelijking van de stedelijke uitdagingen. Dit werk kreeg erg veel input van de dienst Facilitator Duurzame Wijken (FDW) van Leefmilieu Brussel tussen juni 2018 en januari 2019. Deze dienst legde de nadruk op het belang om te werken rond de materiaalstromen die er aan de gang zijn. Zo kunnen we inzicht krijgen in de ins en outs van een toekomstige circulaire economie. In dit verband moeten we ook wijzen op de bijdrage van studenten en onderzoekers die via Metrolab, de Leerstoel circulaire economie, Brussels North 2040, de studio BRU.S.L.XL² van de KUL¹, de huidige denkoefening hebben verrijkt, samen met studenten en onderzoekers van UHasselt en vele anderen. En net van die collectieve denkoefening wil dit verslag een beeld schetsen.

Perspective stelt nu voor om de denkoefening te structureren met de gemeenten en de gewestelijke agentschappen om samen tot een gedeelde visie te komen. Dit is meteen ook de reden waarom dit verslag gepaard gaat met een uitnodiging voor een vergadering begin september 2019 om een stand van zaken op te maken over de belangrijkste thema's die het onderwerp kunnen vormen van specifieke workshops tijdens de maanden erna en over de methodologie van die workshops.

Als voorbeelden van de beoogde thema's noemen we: functiegemengdheid en 'multi-occupantsmodel', activering van het duo benedenverdieping-openbare ruimte, stedelijke weefsels, circulaire economie, mobiliteit en ook inclusieve governance.



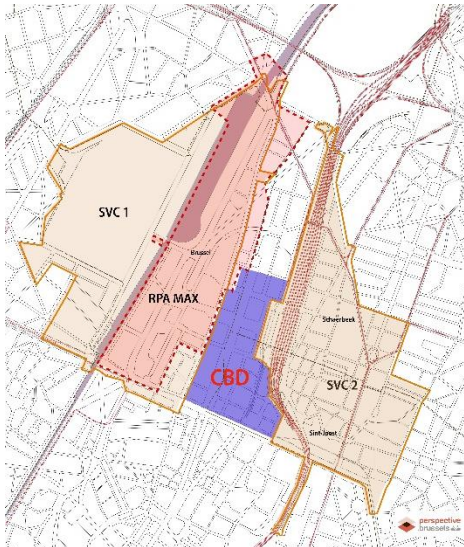
Figuur 4. Voorbeeld van een studentenproject uitgevoerd in het kader van de studio 'RE-URB BXL NORTH 2018', KUL.

¹ De studio BRU.S.L.XL van de KUL werd in 2015 opgericht door Dr. Petra Pferdmenges, Nele Stragiers en Christopher Paesbrugge om onderzoek te doen via het ontwerp vanaf schaal 1:1 (S) tot de schaal van de wijk (XL) in de visies op Brussel.

2. PISTES VOOR EEN GEDEELDE VISIE

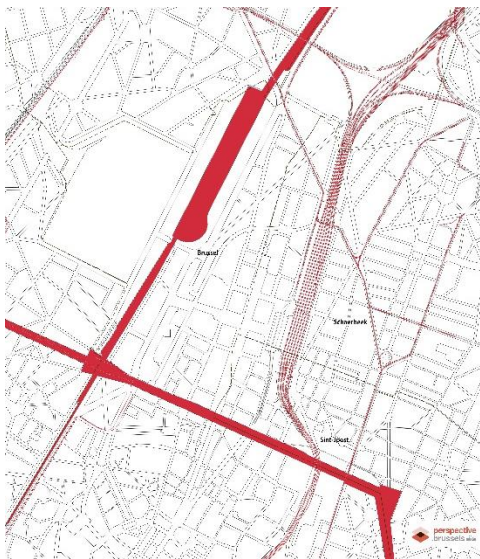
2.1. PERIMETERS

De studies die perspective.brussels - LabNorth - BMA sinds juni 2018 uitvoeren, gaan vooral over het deel 'Central Business District' (CBD) van de Noordwijk, gelegen aan weerszijden van de Albert II-laan. Dit deel van de Noordwijk heeft als specifiek kenmerk dat de meeste kantoorgebouwen van de wijk er zijn geconcentreerd.



Figuur 5. Het Central Business District.

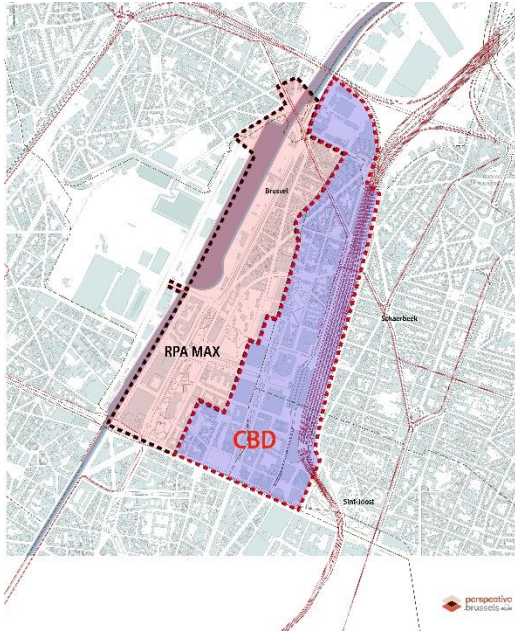
Het is wel van cruciaal belang om deze perimeter te bekijken in de ruimere context van het stuk grondgebied tussen de spoorweg, het kanaal en de Kleine Ring. De meer klassieke stukken stedelijk weefsel die aan weerszijden van het CBD liggen, vormen de facto belangrijke kansen om deze monofunctionele kantoor kern te informeren en te verrijken.



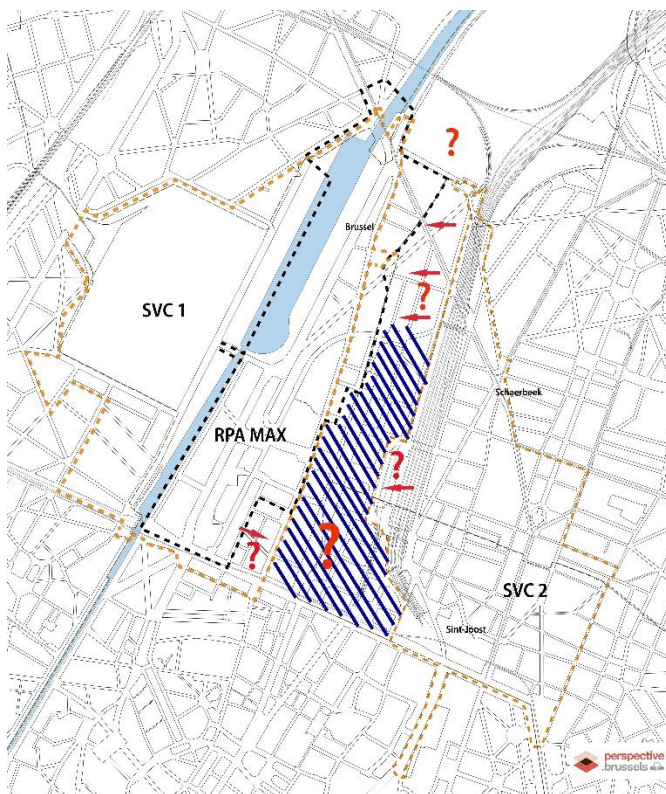
Figuur 6. Een ingesloten grondgebied.

Vanuit strategisch oogpunt is het uiteraard noodzakelijk dat de visie die wordt ontwikkeld voor de Noordwijk en voor het ontwerp van RPA Max, globaal en samenhangend is. Vanuit

planologisch oogpunt wordt nog gezocht naar het beste middel om deze perimeter te coördineren met de perimeter die momenteel is weerhouden voor het ontwerp van RPA Max. De uitgangssituatie verschilt dan wel tussen de perimeter Maximiliaan-Vergote (hoofdzakelijk huisvesting) en de denkoefening voor een gedeelde visie op het CBD (hoofdzakelijk kantoren), de visie-elementen voor een wenselijke toekomst sluiten wel bij elkaar aan.



Figuur 7. Een gedeelde ambitie maar verschillende realiteiten.



Figuur 8. Een perimeter waarover moet worden onderhandeld met het ontwerp van RPA Max.

2.2. EEN GRONDGEBIED IN ONTWERPFASE

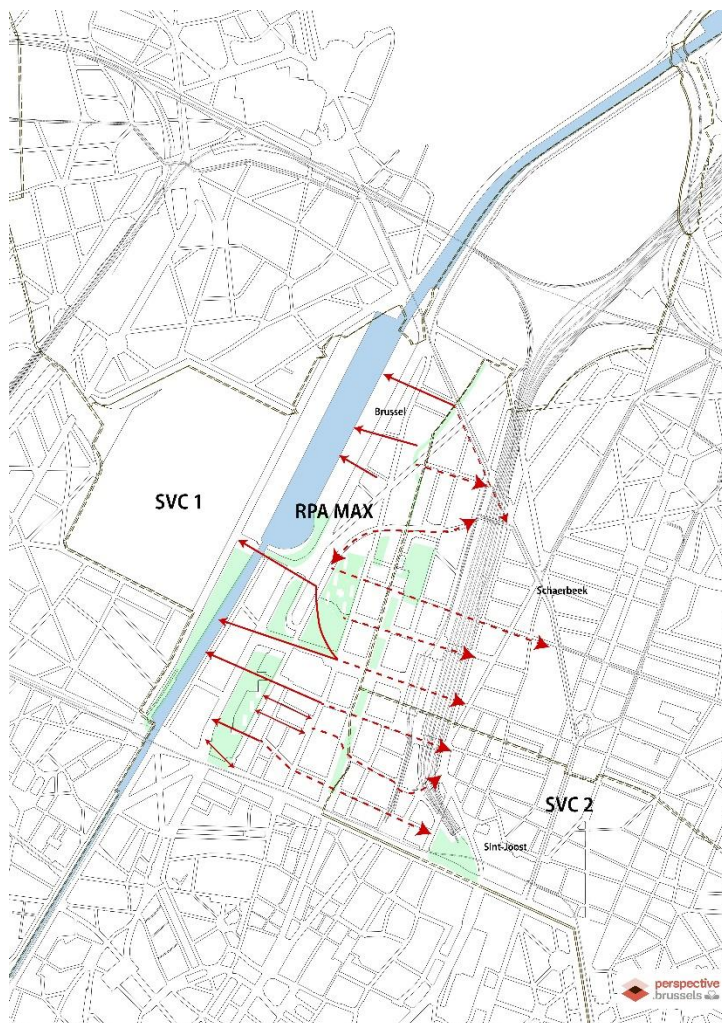


Figuur 9. Vastgestelde projecten en opportuniteiten.

2.3. RUIMTELIJK KADER

Op het niveau van het stukje stad tussen het kanaal, de spoorwegen en de Kleine Ring, en in overeenstemming met de ruimtelijke aanbevelingen van het Kanaalplan, de werkzaamheden in het kader van de uitwerking van het ontwerp van RPA Max en de SVC's 1 en 2, lijkt de versterking van de oost-westverbindingen binnen het stedelijke weefsel een uitgangspunt voor de ontsluiting van de wijk waarover iedereen het eens is.

Deze verbindingen zouden een tegengewicht kunnen vormen voor de noord-zuidinfrastructuren die de Noordwijk insluiten en de overzichtelijkheid ervan aantasten. De verbindingen tussen deze oost-weststructuur en de noord-zuidstructuurassen kunnen dienen als bevoorrechte interventieplaatsen met een grote zichtbaarheid.



Figuur 10. Mogelijke oost-westdoorlatenheid.

In deze oost-westdenkwijze zou de Bolivarlaan met de herstructurering waarin het ontwerp van RPA Max en het SVC 1 voorzien, een nieuwe ruggengraat van de wijk vormen, die het Noordstation verbindt met het kanaal en verdere stadsdelen via de Picardbrug.

Een eerste denkspoor heeft het over het voortzetten van de programmatische diversiteit die aanwezig is in de woongebieden rond het CBD tot de Albert II-laan via de zijstraten. De SVC's 1 en 2 volgen een gelijkaardige denkwijze met interventies ter stimulering van openbare

voorzieningen op de benedenverdiepingen en huisvesting op de bovenverdiepingen op de terreinen gelegen op cruciale punten van de oost-westassen van het stedelijke weefsel.

De realisatie van deze oost-westverbindingen wordt wel geconfronteerd met grote typologische confrontaties die gedifferentieerde antwoorden vereisen. De stedelijke weefsels van Sint-Rochus, Masui en Brabant zijn immers hoofdzakelijk gekenmerkt door een fijne perceelstructuur en mandelige bouwwerken, terwijl het weefsel dat voortvloeit uit het Manhattanplan, bijna uitsluitend uit vrijstaande gebouwen bestaat. Deze typologische variaties gaan ook gepaard met contrasterende socio-economische variaties: nieuwkomers, achtergestelde senioren, groothandelaren, arbeiders, functionarissen, kantoorbedienden en bewoners van standingvolle woningen langs het kanaal.



Figuur 11. Vrijstaande gebouwen versus mandelige weefsels.

2.4. TYPOLOGISCH-PROGRAMMATISCHE PRINCIPES

Double skyline

De gebouwen die zijn voortgekomen uit het Manhattanplan, zijn niet enkel vrijstaande gebouwen, maar worden ook gekenmerkt door hun typologie van een toren op een sokkel. Hierdoor kunnen ze op twee manieren worden geïnterpreteerd: een lage skyline in rechtstreeks contact met de openbare ruimte en de gebruikers ervan en een terugwijkende hoge skyline die meer aansluit bij een ruimere stedelijke schaal. Dit kenmerk maakt het mogelijk om de schaal van dergelijke gebouwen te doorbreken en een gedifferentieerde aanpak te volgen voor elk niveau, met een onderkant die meer in dialoog treedt met de openbare ruimte. Dit principe zou een aanbeveling kunnen vormen voor hoogbouw. Bovendien is ook de kwestie van de opwaardering van de uitzichten vanuit de hoogste verdiepingen van deze torengebouwen via functies die toegankelijk zijn voor het grote publiek, aan de orde.

No back street

Hoogbouw heeft door de densiteit talrijke technische en logistieke lokalen nodig, die doorgaans op de benedenverdieping liggen. Bijgevolg belast dit de animatiefunctie van de openbare ruimte van de benedenverdiepingen, of creëert het zelfs 'backstreets', ook al maakt de typologie van een vrijstaand gebouw het mogelijk om los te komen van de begrippen van voor- en achtergevel. Het lijkt dus aanbevelenswaardig om de benedenverdiepingen uit te rusten met functies die kunnen zorgen voor een actieve gevel en de openbare ruimte kunnen verlevendigen. De technische lokalen zouden ondergronds kunnen worden gelokaliseerd, terwijl de logistieke ruimten idealiter gedeeld worden tussen de verschillende aanwezige functies in het gebouw om er de omvang en de impact van te verminderen.

Functionele en sociale gemengdheid

Een van de grote problemen van zakenwijken is hun monofunctionaliteit, die vaak leidt tot een gebrek aan sociale animatie in de wijk buiten de kantooruren. In het licht van de huidige conjunctuur in Brussel, gekenmerkt door de bevolkingsgroei en de schaarste aan beschikbare grond, wordt deze monofunctionaliteit een achterhaald fenomeen. De integratie van huisvesting, handel en andere dienstfuncties binnen eenzelfde woningproject maakt het mogelijk om de doelgroepen die in dit project worden ondergebracht, te verbreden en daardoor de gebruikstijden van het gebouw en meteen dus ook van de wijk uit te breiden. De functiegemengdheid kan diverse vormen aannemen: horizontale gemengdheid (een functie naast een andere), verticale gemengdheid (een functie boven een andere) of ook nog hybride vormen van gemengdheid, zoals de zogenaamde 'pyjama'-gemengdheid (afwisseling van functies van de ene verdieping naar de andere), die wordt toegepast binnen het ZIN-project.

Naast functiegemengdheid lijkt het ook opportuun om sociale gemengdheid aan te bevelen ter garantie van een verscheidenheid aan bevolkingsgroepen binnen het gebouw/de wijk en om een dualisering van de stad of de wijken te voorkomen.

Multi-occupantsmodel

Ook al moet Brussel als hoofdstad onderdak bieden aan de hoofdkantoren van grote private ondernemingsgroepen en van overheidsinstellingen, we merken vandaag nieuwe kantootrends op die gericht zijn op veel kleinere ondernemingen (kmo's) en op een doelgroep die meer verscheidenheid kan brengen in de gebruikers van de wijk. Het onderbrengen van dergelijke ondernemingen leidt onvermijdelijk tot andere kantoor- en beheersmodellen waar de mono-occupant kan worden vervangen door multi-occupants. Dit model heeft het voordeel

dat het flexibeler is en dat lange perioden van leegstand na het vertrek van een mono-occupant worden vermeden.

Ten slotte kunnen de diensten die aan de gebruikers worden aangeboden, makkelijker voor het publiek beschikbaar worden gesteld, omdat ze niet langer onder de koepel van een enkele organisatie vallen. Zo leveren ze een bijdrage aan de verlevendiging van de wijk.

Herdefiniëren van de openbare ruimte

De twee hoofdassen van de wijk, de Bolivarlaan en de Albert II-laan, hebben een uiterst brede dimensie, waardoor ze eerder scheidende dan verbindende elementen van de twee zijden worden.

Wat de Bolivarlaan betreft, is een herziening van het profiel ervan gepland in het kader van de realisatie van de nieuwe tramlijn tussen Rogier en Belgica. Deze herziening zou gepaard kunnen gaan met een herdefiniëring van de zijanten van de laan, zo nodig door het oprichten van nieuwe gebouwen en door nieuwe programma's om de as te definiëren en nieuw leven in te blazen. Het noordelijke uiteinde van de laan kan ook worden verlengd tot het Noordstation in het kader van het project van herontwikkeling van het Communicatiecentrum Noord (CCN). Hierdoor zou de laan kunnen worden versterkt in haar functie van structuuras van de wijk.

Wat de Albert II-laan betreft, kan men op de korte termijn kiezen voor een versterking van haar gebruikswaarde, ook al kan worden overwogen om haar profiel af en toe te herijken.

Gebruikswaarde van de openbare ruimte

De openbare ruimte die aanwezig is in de Noordwijk, of het nu gaat om het Maximiliaanpark, de Albert II-laan, de Bolivarlaan of, in mindere mate, het Rogierplein, vervult haar rol van onthaal van de bevolking niet voldoende. De gebruikswaarde van de openbare ruimte wordt onvoldoende uitgespeeld.

Wat het Maximiliaanpark betreft, wordt een herdefiniëring van de gebruiksvormen en de creatie van een betere continuïteit tussen de verschillende onderdelen gepland door Leefmilieu Brussel en Stad Brussel. Het algemene ontwerp is dat van een park dat zich uitstrekt tot aan de voet van de aangrenzende gebouwen om zo een uitgestrekt terrein te vormen waar het verkeer rustiger verloopt ten gunste van de actieve vervoerswijzen. Ook het openleggen van de Zenne en een herinrichting van de Maximiliaanhoeve staan op de agenda.

Wat de Albert II-laan betreft, leiden de uitzonderlijke breedte en het gebrek aan animatiefuncties op de benedenverdiepingen van de gebouwen aan weerszijden ertoe dat dit een onderbenutte, zelfs steriele ruimte is. Om de gebruikswaarde te versterken, zou het nuttig kunnen zijn om delen ervan zo aan te leggen dat bewoners ertoe worden aangezet om zich de laan toe te eigenen, meer bepaald aan het begin van de zijstraten, wat bovendien zou bijdragen tot de verlevendiging van deze oost-westverbindingen van de wijk.

Een gelijkaardige aanpak zou kunnen worden toegepast op het Rogierplein, ook al zou het gezien de recente heraanleg van het plein ongetwijfeld de voorkeur genieten om hier een betere verlevendiging te plannen door middel van een evenementenprogrammering (markten) die aansluit op de gebruikers van het plein.

2.5. TRANSVERSALE THEMA'S

Kringlooeconomie

Het Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie - GPCE definieert de Noordwijk als een van de gewestelijke 'hotspots'. De grondslagen van de denkoefening door de dienst FDW van Brussel Leefmilieu over de Noordwijk heeft het mogelijk gemaakt om verschillende thema's/marktketens in overweging te nemen voor de toepassing van circuits: bouwmaterialen, kantoormeubilair, organisch afval/voeding. Ook andere denkpistes kunnen worden verkend, zoals die van de energie-uitwisseling. Het was hierbij de bedoeling om de toepassing van stromen zo vroeg mogelijk in de denkoefening op te nemen. Het werk van de FDW toont hoe deze stromen het mogelijk moeten maken om plekken en plaatsen met elkaar in verbinding te brengen met het oog op de concrete toepassing ervan.

Ook al is de ideale situatie op het vlak van circulaire economie in de bouwsector eerder renovatie dan sloop/reconstructie, toch kan men niet anders dan vaststellen dat deze twee denkwijzen naast elkaar bestaan en allebei kunnen worden verantwoord. In beide gevallen worden belangrijke materiaalstromen gegenereerd en gezien het belang van de vastgoedvoorraad in de Noordwijk, wordt de bouwmaterialenketen beschouwd als de keten met het grootste potentieel in de wijk.

De organisatie van deze keten met het oog op hergebruik vereist een belangrijke coördinatie van de actoren, evenals de inzet van verschillende instrumenten: inventaris van bouwproducten die aanwezig zijn in de gebouwen, netwerking onder de betrokken actoren, ondersteuning van de upcyclingketen met behulp van de terbeschikkingstelling van werkplaatsen en opslagplaatsen, ...

Er wordt momenteel een initiatief voor het hergebruik van grote hoeveelheden beglazing bestudeerd in het kader van een project van verwarmde serres in een ecologische industriezone in Tertre. De eerste elementen van de analyse lijken erop te wijzen dat het hergebruik van die beglazing een belangrijk economisch voordeel biedt in vergelijking met recycling, zowel voor de vastgoedoperator als voor de ecologische industriezone.

De ligging nabij het Vergotiedok en het logistiek centrum van het Transport International Routier (TIR) zijn op dit vlak een te benutten kans. De Haven van Brussel is immers van plan om het TIR-Centrum te reorganiseren op basis van kleinere eenheden bestemd voor kmo's en om de vestiging van werkplaatsen voor de hergebruikketen mogelijk te maken op de rechteroever van het Vergotiedok (Pivotgebouw) in het kader van haar Masterplan 2040.

De keten 'organisch afval/voeding', in een minder gevorderd stadium, beoogt op termijn de inzameling en het gebruik van organisch afval van particulieren in de stadslandbouw mogelijk te maken. Er bestaat een vergelijkbaar initiatief voor het organisch afval van ondernemingen. Dit kwam recent tot stand bij Thurn & Taxis. Gezien de vele bedrijfsrestaurants in de Noordwijk en het doel om de stadslandbouw te valoriseren in het Maximiliaanpark, lijkt dit thema ook een groot potentieel te bieden.

Ten slotte beoogt de keten 'kantoormeubilair' het hergebruik en de upcycling van technische installaties, elektronica en kantoormeubilair. Die keten is gericht op ondernemers, culturele actoren (Stichting Kanal - Centre Pompidou), sociale ondernemingen, openbare diensten aanwezig in de Noordwijk. Deze keten is ook bevorderlijk voor het oprichten van partnerschappen met ontwerpers. Zij kunnen immers deze voorwerpen, die in grote hoeveelheden aanwezig zijn in de wijk en regelmatig aan de nieuwe trends moeten worden aangepast, opnieuw valoriseren of zelfs helemaal omvormen.

Productieve stad

Naast haar actuele rol als doorgangswijk, herbergt de Masuiwijk een diverse economie en een pool van vrij laaggeschoolde arbeiders (cf. diagnose § 3.6 Bevolkingsgroepen en lokale initiatieven). Dit specifieke kenmerk is meteen ook een kans om er productieactiviteiten te ontwikkelen/ondersteunen, naast commerciële activiteiten in de sector van bouwmaterialen en de automobielsector. Dit is des te meer het geval omdat de ambitie van het Vergotiedok met betrekking tot de bouw-, recyclage- en hergebruiksector enkel maar zal toenemen.

Door een nauwkeurige screening van deze activiteiten en hun behoeften aan infrastructuur zullen we beter kunnen bepalen wat de grondmogelijkheden zijn om de identiteit van deze wijk te ondersteunen of zelfs uit te breiden naar andere delen van de Noordwijk.

Inclusie en gastvrijheid

In zijn geheel is de Noordwijk (CBD, Masui, Sint-Rochus, Brabant) erg gediversifieerd. Dit geldt evenzeer voor de bevolkingsgroepen: jonge nieuwkomers, steuntrekkers, senioren, werknemers uit de middenklasse, bewoners uit de hogere klasse, pendelaars, ... Vanuit dit oogpunt is de Noordwijk een goede illustratie van de Brusselse diversiteit.

In de gedeelde visie voor de wijk zal het belangrijk zijn om een zo getrouw mogelijk beeld te scheppen van de veelsoortige gebruikers van de wijk. Een van de uitdagingen zal precies zijn om te peilen naar de behoeften van net die bevolkingsgroepen die doorgaans afwezig zijn in de planningsprocessen. Dit kan omgezet worden in een gedifferentieerde aanpak die deze diversiteit naar waarde schat.

Tijdelijke bezetting

De tijdelijke bezetting neemt de laatste jaren sterk toe in het Brusselse Gewest. Daardoor is het dan wel mogelijk om, zoals in het geval van het World Trade Center I (WTC I), een gebouw, of zelfs een wijk, opnieuw op de mentale kaart van de Brusselaars te plaatsen, te voldoen aan de behoeften van verschillende doelgroepen (jonge ondernemers en academische wereld) en in tweede instantie om de heffing op leegstand te vermijden, het reglementaire regime blijft dwingend en sluit vaak tijdelijke bezettingen van korte termijn uit, die nochtans onmisbaar kunnen blijken voor een wijk of een gemeenschap.

Als het de bedoeling is om van de Noordwijk een plaats van stedelijke cohesie van diverse bevolkingsgroepen op dit stukje grondgebied te maken, veronderstelt de ambitie om aan de behoeften van deze groepen tegemoet te komen, een veel ruimer spectrum van de beoogde plaatsen en gebruiksvormen, of het nu gaat om werk-, woon-, productie-, vergaderplekken of nog om plekken voor culturele en sociale activiteiten.

Mobiliteit

De wijk is erg goed bediend en is toegankelijk, haar toekomst ligt in de goede integratie van de lopende en toekomstige projecten en in de afstemming van deze projecten op de concrete objectief vastgestelde behoeften. De reorganisatie van de bediening van het Noordstation is vanuit dit oogpunt een goed startpunt. De kwestie van de busterminal van de MIVB en De Lijn onder het CCN is nog niet opgelost. Ook de kwestie van het beheer van de tijdelijke halte voor internationale autocars, voordat die wordt overgebracht naar het Centre d'Enseignement et de Recherches des Industries Alimentaires (CERIA), is nog een heikel punt. Dat geldt ook voor het exacte tramtraject van Rogier naar Belgica.

We merken bovendien op dat de strategische keuzes op het vlak van grootstedelijke en interbuurtwegen voor een groot deel worden onderzocht in het kader van de uitwerking van

het ontwerp van RPA Max. De inrichting van lokale wegen, met name de oost-westwegen, kan dan weer worden opgenomen in de ruimere denkoefening over het ruimtelijke kader van de wijk.

2.6. PLANOLOGISCH EN OPERATIONEEL KADER

Er zijn heel wat BBP's in de drie gemeenten, met inbegrip van de BBP's uit de jaren zestig en zeventig. Deze planologische fragmentering van het grondgebied vormt een belemmering voor een totaalvisie door de invoering van uiteenlopende, om niet te zeggen tegenstrijdige, concepten en denkwijzen. De onderlinge samenhang tussen deze BBP's, hun eventuele afwijking en de definiëring van een globale en transversale visie, impliceert een coördinatie tussen de gemeenten en het Gewest om zich te verzekeren van de samenhang en de overzichtelijkheid van de totaalstrategie in het planologische kader.

Ook al was er voor de meeste woonwijken in de periferie van het CBD een DWC en zijn er twee SVC's aan de gang, toch waren er voor het centrale deel van de Noordwijk geen dergelijke programma's, ondanks het feit dat dit deel grotendeels is opgenomen in de perimeter van de Zone voor Stedelijke Herwaardering/ZSH (met uitzondering van het zuid-oostelijke deel op het grondgebied van Sint-Joost). Deze piste ligt dus nog open en zou de impact op het terrein van de openbare actie kunnen versterken.

2.7. GOED BESTUUR

Gezien de diversiteit van het grondgebied en de doelgroepen, kan het opportuun zijn om een inclusieve governance te ontwikkelen waarbij alle doelgroepen, hun kennis en actiemiddelen nuttig kunnen worden aangewend in de globale vastgestelde aanpak voor de wijk.

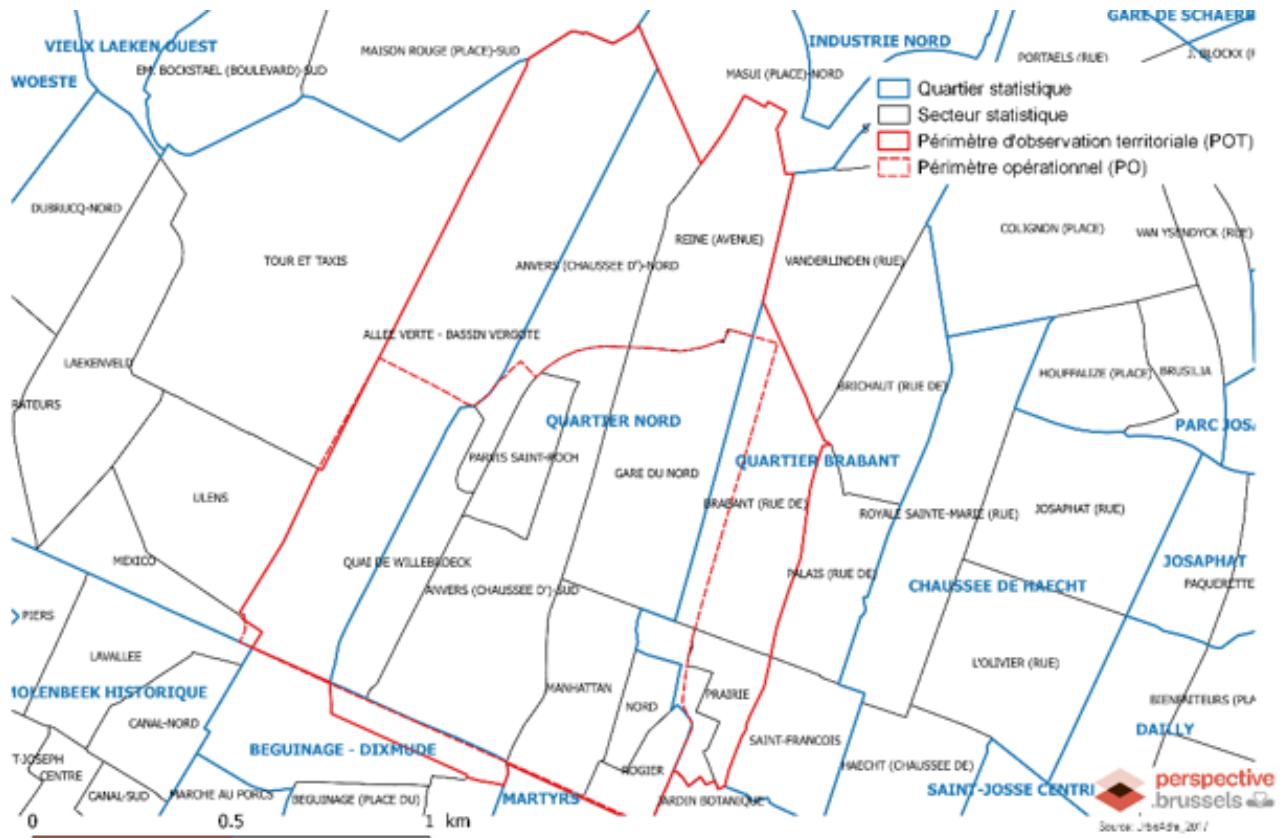
De verschillende projecten (afkomstig uit de privésector, de openbare sector, het verenigingsleven en de academische wereld) vertonen het specifieke kenmerk dat ze zich bevinden op de grens van verschillende gemeenten (Brussel, Schaarbeek, Sint-Joost) en in het hart van gewestelijke projecten (SVC, heraanleg van de Kleine Ring, enz.) met betrokkenheid van meerdere instellingen (perspective.brussels, Brussel Mobiliteit, Leefmilieu Brussel, Hub.brussels, enz.).

In dit verband is het belangrijk om het governance-model vast te stellen dat het mogelijk maakt om de projecten te bundelen en een gedeelde visie van de verschillende actoren uit te werken.

2.8. NEXT STEPS

Na de beknopte scherpstelling ter gelegenheid van de informatiesessie van 2 juli stelt perspective.brussels voor om vanaf september de denkoefening voort te zetten met de gemeenten en de gewestelijke agentschappen. Er wordt voorgesteld om een werkvergadering te houden omstreeks midden september om een akkoord te bereiken over de prioritaire thema's die gezamenlijk moeten worden behandeld tijdens specifieke workshops.

Ook al is er in deze fase nog geen agenda vastgelegd, het lijkt ons realistisch om begin 2020 te komen tot een gedeelde visie, waarover alle betrokken actoren feedback kunnen geven. Naargelang de visie-elementen die naar voren worden geschoven en het advies van de beleidsmakers kunnen we vervolgens overgaan tot de keuze van de meest passende tools en de meest geëigende projectbeheerders.



- OP = 7 statistische sectoren
 - Noordstation, Noord, Rogier, Manhattan, Antwerpen Zuid, Sint-Rochusvoorplein, Willebroekkaai
 - Oppervlakte van ongeveer 1,3 km²

Figuur 12. De studieperimeters van de territoriale diagnose (in het rood).



Figuur 13. Algemene methodologie van de diagnose.

3. SAMENVATTENDE TERRITORIALE DIAGNOSE

3.1. ACHTERGROND VAN DE UITWERKING VAN DE DIAGNOSE

De hier voorgestelde diagnose is een poging tot synthese. Een groot deel van de basiselementen is afkomstig van een uitgebreide territoriale diagnose uitgevoerd door de Directie Territoriale Kennis van perspective.brussels in de loop van 2018 om input te bieden aan de denkoefening van het projectteam Noordwijk en de uitwisselingen met LabNorth. De uitgebreide diagnose is op aanvraag verkrijgbaar².

De territoriale diagnose uitgevoerd door perspective.brussels is niet bedoeld om afgerond te zijn op een welbepaald tijdstip, want de instelling heeft als taak om permanent toezicht te houden op het Brusselse grondgebied en meer in het bijzonder op de ontwikkelingspolen van het BHG. De analyse van het grondgebied van de Noordwijk kadert dan ook binnen een dynamisch uitwisselingsproces met talrijke belanghebbenden. In deze diagnose is dus een belangrijke plaats voorbehouden voor hun bijdrage. Dit verslag is bedoeld als samenvatting, de geschetste stand van zaken van het grondgebied van de Noordwijk is bewust niet exhaustief, we verwijzen zo nodig naar beschikbare studies.

3.2. METHODE

Voor de uitwerking van de territoriale diagnose werden twee perimeters afgebakend. De perimeters geven een aantal statistische sectoren weer die zijn bepaald door het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) en als basisanalyse-eenheid dienen.

De **territoriale observatieperimeter** (TOP) bakent de analysezone voor de diagnose af, het gaat om een oppervlakte van 183 hectare. De TOP omvat 3 **wijken** in de statistische betekenis (Noord, Maritiem en Brabant) en 13 **statistische sectoren** verdeeld over 4 gemeenten (Stad Brussel, Schaarbeek, Molenbeek en Sint-Joost-ten-Node).

De **operationele perimeter** (OP) komt overeen met de perimeter van het stadsproject waarbinnen de visie voor de Noordwijk is uitgewerkt. De OP beslaat 130 hectare en heeft betrekking op alle vermelde gemeenten.

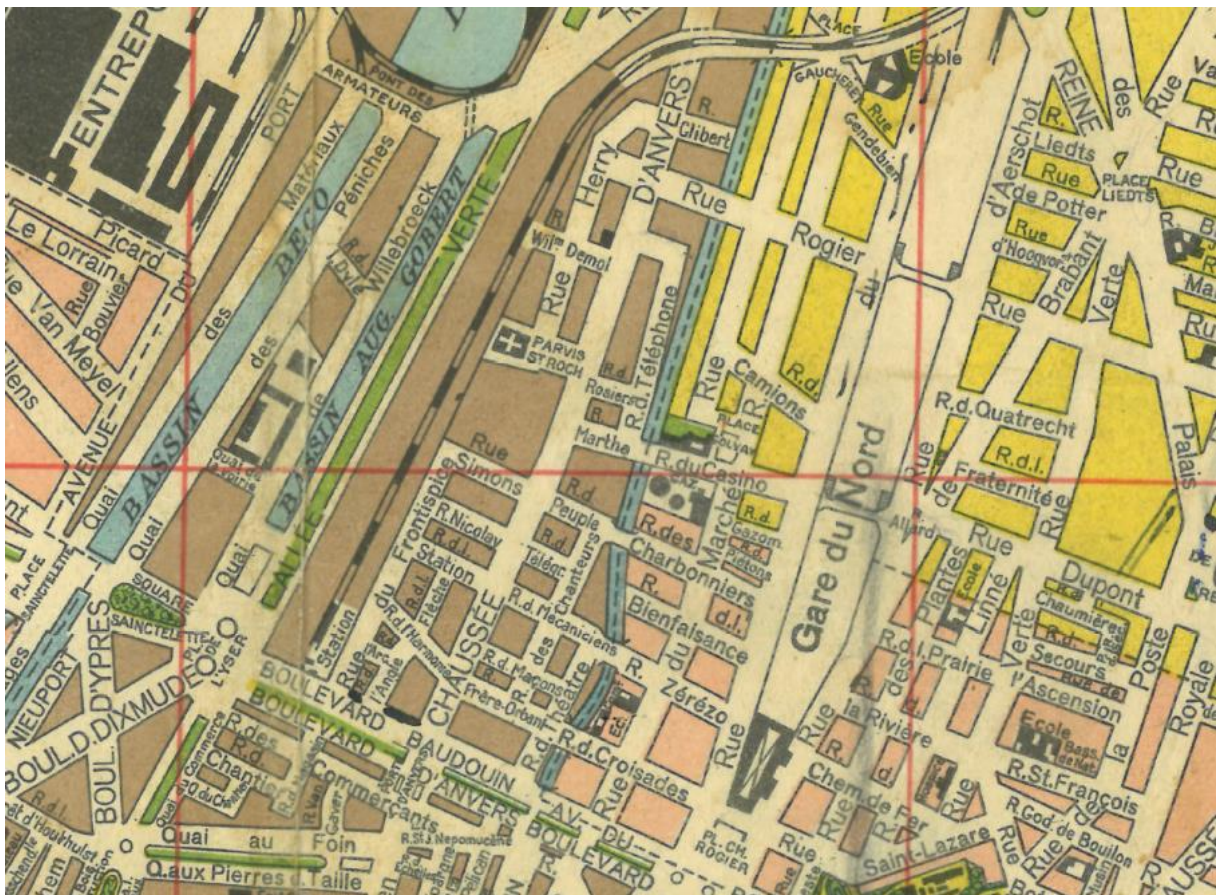
De uitwerking van de diagnose berust op de kruising van twee benaderingen. Een bottom-upbenadering die heeft geleid tot de ontmoeting met een zestigtal actoren uit het werkveld (bewoners van de Amelinckstorens en de sociale woningen van de Antwerpsesteenweg, eigenaars van de torengedebouwen, kantoorbedienden, beheerders van coworkingruimtes, hoteldirecteuren, het team van de Stichting Kanal - Centre Pompidou, de directeur van de Lakense Haard, de directeur van het Noordpoolcentrum, de ondernemers van de Masuiwijk (36 interviews)). Een top-downbenadering die bestaat uit het screenen van een hele reeks statistische gegevens verkregen uit de wijkmonitoring (<http://wijkmonitoring.brussels/>) van het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA) en van de interne databanken van Perspective (de databanken van de Monitoring van de culturele voorzieningen, de Monitoring van het schoolaanbod, het Overzicht van het kantorenpark). Bij deze benadering werd ook gebruikgemaakt van verschillende studies, zoals de diagnose die werd uitgewerkt in het kader van het SVC 1 en de definitiestudie Maximiliaan-Vergote die is opgesteld in het kader van de uitwerking van het project van RPA Maximiliaan-Vergote dat een deel van de bestudeerde zone omvat. Er werd ook rekening gehouden met reflecties die voortkomen uit:

- een workshop met LabNorth en de BMA (2018);
- de werkzaamheden van de Leerstoel circulaire economie, gefinancierd door Innoviris (2018-2019);
- de werkzaamheden van de Facilitator Duurzame Wijken van Leefmilieu Brussel (2018-2019);
- het onderzoeksproject Metrolab (workshops 2019).

² Quartier Nord: Diagnostic territorial détaillé, perspective, 2018, 210 p.



Figuur 14. Rond de Zenne kwam een netwerk van smalle straatjes met winkels, werkplaatsen, papier- en graanmolens, leerlooierijen en heel wat brouwerijen, wasserijen en andere industriële ondernemingen tot stand.



Figuur 15. Plan van het grote Brussel, agenda 1937 van de galerijen en de grand bazar van de Anspachlaan.

3.3. STEDELIJKE GESCHIEDENIS EN MORFOGENESE

In de 19e eeuw ontwikkelt zich een dicht weefsel van huizen en werkplaatsen rond de Zenne (Figuur 14). De industrialisatie van Brussel brengt een intensiever gebruik van de waterweg met zich mee, wat leidt tot de creatie van de verbinding van het bekken van Charleroi met de haven van Antwerpen (1832) om kolen en bouwmaterialen aan te voeren vanuit Wallonië naar een markt in volle expansie. De tekortkomingen van de oude haven intra muros komen naar boven: diepgang, congestie, slechte verbinding met de ontluikende spoorweg.

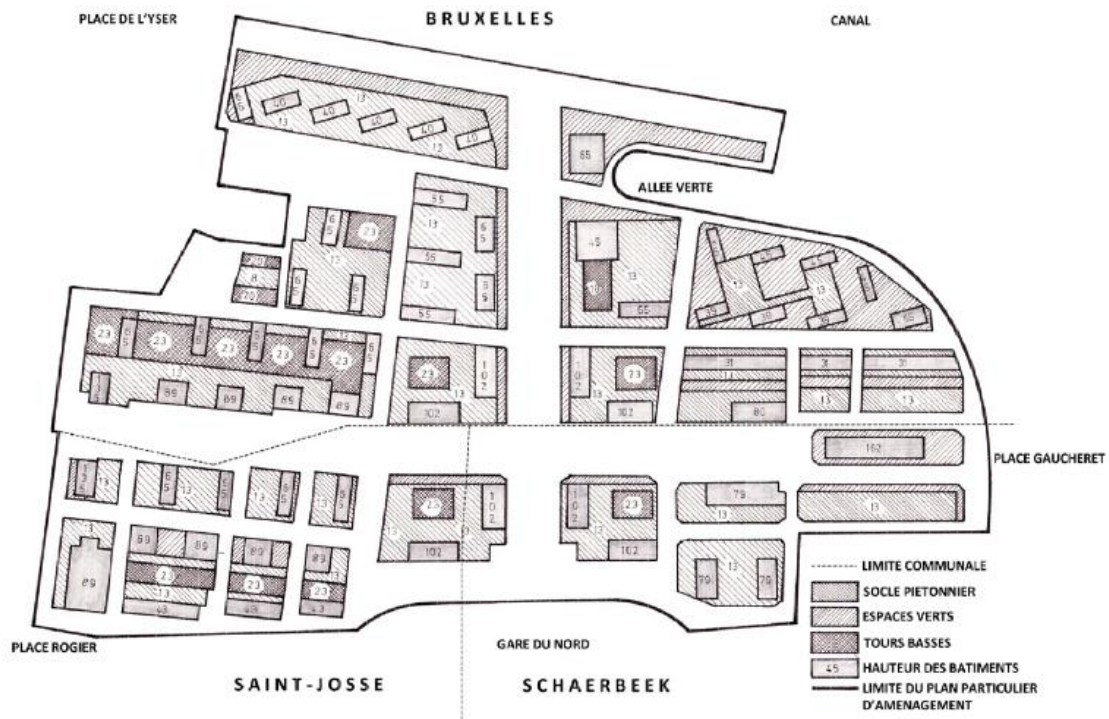
Vanaf 1835 ziet het project van een **nieuwe haven** het licht ten noorden van de Noordwijk. Aan de westkant wordt het **eerste treinstation van Brussel** en van het continent opgericht: het station van de Groendreef (1835). Er wordt een nieuw station gebouwd, het Noordstation aan het Rogierplein (1841). De aanleg van de havendokken Beco en Vergote (1922) maakt de plaats vrij die voorheen werd ingenomen door het Gobertdok (Figuur 15). Sabena legt er een helihaven aan, die veel later het Maximiliaanpark zal worden. De spoorwegverbinding noord-zuid maakt het mogelijk om het nieuwe Noordstation op zijn huidige plek te bouwen en zo de overstap te maken van een eindstation naar een doorgangsstation dat verbonden is met het hele Brusselse spoorwegnet (1952, arch. P. Saintenoy).

De jaren 1970 zijn het decor van een **functionalistische** episode die een uitgesproken stempel drukt op de stad. In 1967 wordt het Manhattanplan goedgekeurd, dat geïnspireerd is op het Charter van Athene. Het kwam erop neer *dat men op het niveau van de Belgische hoofdstad een zakenwijk zou reproduceren naar het voorbeeld van die van New York, verbonden door de helihaven en snelwegen* (quartiernord.be). Zo werd de zogenaamde Manhattanwijk ontworpen.

Dit project, dat werd gedragen door het nationaal ministerie van Openbare Werken, stelt een vorm van stedenbouw op betonplaten voor (13 m hoog): sokkels ondersteunden voetgangersplaten die onderling werden verbonden met loopbruggen, terwijl de wegen stadssnelwegen moesten worden ('kruispunt van Europa') in verbinding met de E19 die Amsterdam met Parijs verbindt. Er werden 70 torengebouwen gepland op een grondoppervlakte van 53 ha. De brede wegen (50 tot 65 m breed) werden aangevuld met uitgestrekte groene ruimten.

In realiteit kreeg de uitvoering van het plan te kampen met enerzijds de financiële crisis van de jaren 1970 en anderzijds een negatieve reputatie van het project door de vele onteigeningen die het met zich meebracht. De vastgoedinvesteringen werden steeds zeldzamer, in die mate dat de wijk braak bleef liggen tot het einde van de jaren 1990. In die periode was zijn reputatie in de ogen van de Brusselaars sterk aangetast. De wijk kreeg weer een naam, die van 'Noordruimte'. De heropstart van de ontwikkeling van de wijk werd gekenmerkt door de oprichting van het gebouw van de Euroclearbank op de hoek van de Albert II-laan en de Kleine Ring.

Een kenmerkend modern gebouw vindt er een plek, zonder dat dit door het plan wordt gedicteerd. Het **Communicatiecentrum Noord – of CCN –** (1978-1984) wordt opgericht en onttrekt het station volledig aan het gezicht. Het CCN is: *"bestemd om in eenzelfde geheel onder te brengen: een station voor interlokaal en metropolisch spoorverkeer, een autobus- en tramstation, een taxistation, de toegangen tot deze stations alsook de lokalen bestemd voor alle bijhorende diensten en uitrustingen"* (BBP 1978 Schaarbeek). Het zal plaats bieden aan de kantoren van de gewestelijke administratie in 1994 (740 ambtenaren). Het team van de bouwmeester, de MSI en perspective.brussels hebben in 2018 een gedetailleerde analyse van het gebouw gemaakt in het kader van een denkoefening over een verkoop van een deel ervan door het Gewest. De MSI benadrukt het complexe beheer ervan: de verdeling van de verantwoordelijkheden op het vlak van onderhoud, netheid en veiligheid tussen de MIVB, Axa, de NMBS en het BHG is niet altijd even duidelijk. Het team van de bouwmeester wijst op de zwakke stedelijke integratie: het team brengt de metafoor van 'vliegende schotel' naar voren. Dit beeld roept de heel bijzondere vormgeving op van een 'zwevend' gebouw, fysiek losgekoppeld van zijn context, behalve dan via de zeldzame verticale verbindingen in de vorm van de trappen op het voorplein. Perspective.brussels heeft dan weer de complexiteit van de planologische situatie van het gebouw geschetst: de site valt onder twee afzonderlijke BBP's.



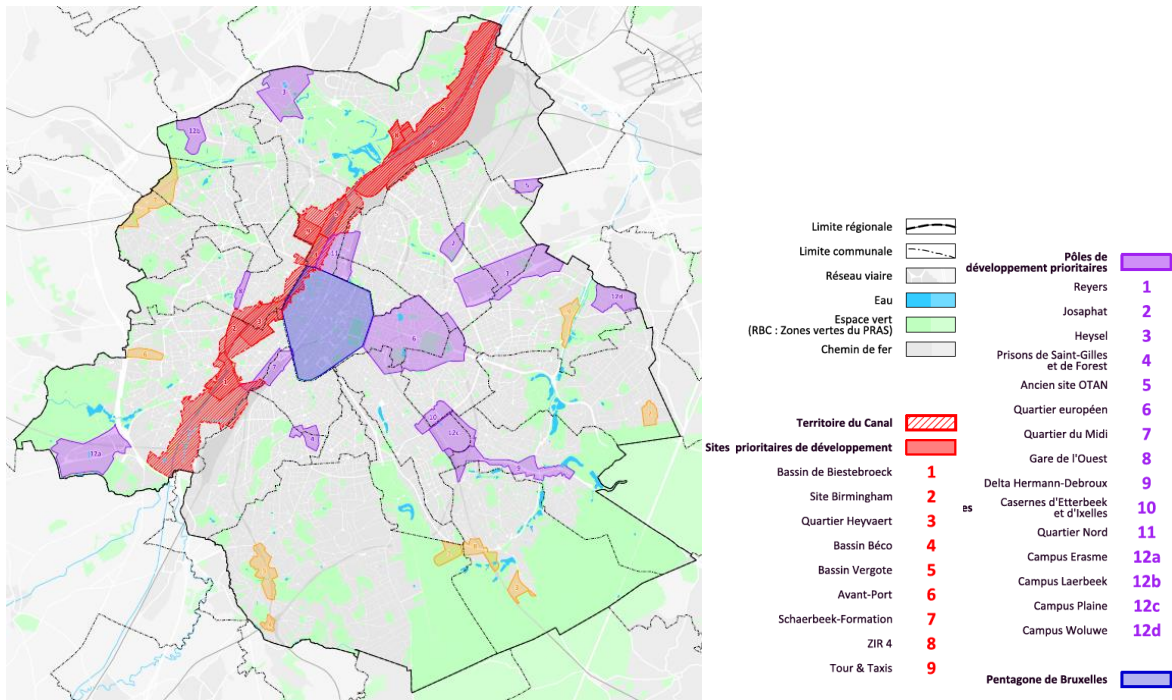
Figuur 16. Het Manhattanplan ontworpen door de groep Structures en goedgekeurd door het KB van 17.02.1967.



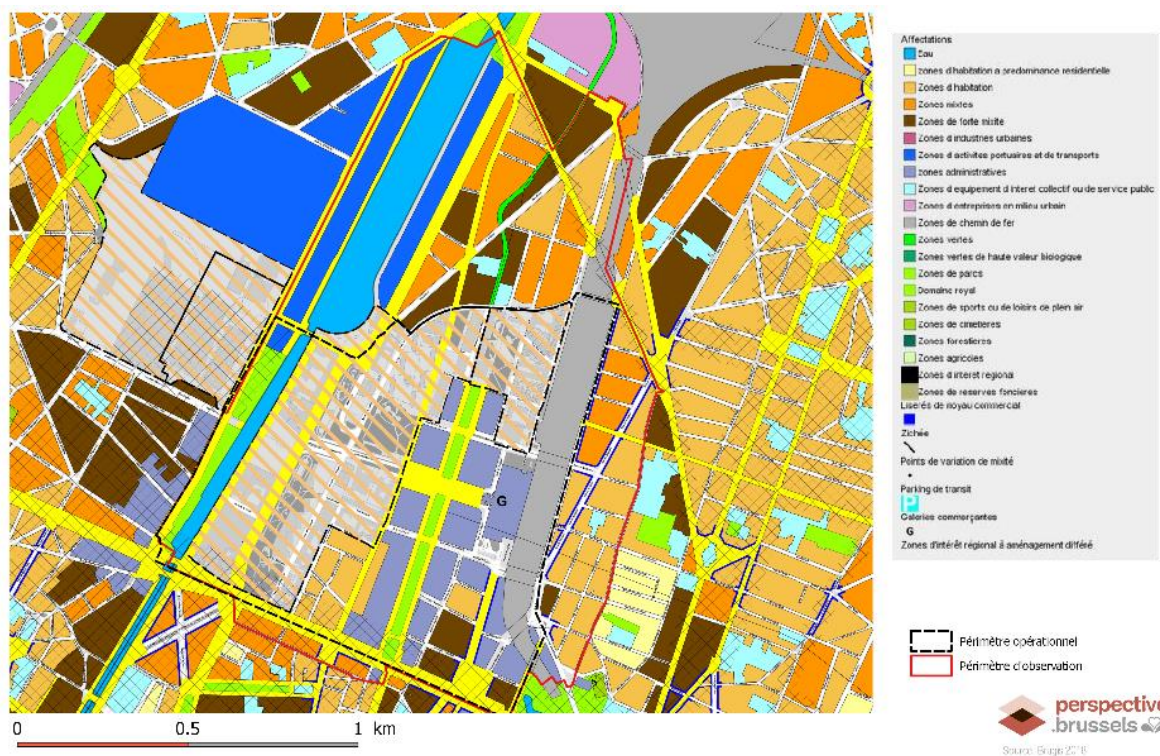
Figuur 17. Realisaties in het kader van het Manhattanplan – Territoriale analyse, perspective.brussels 2018.

Welke lessen trekken we uit de kwesties in verband met de stedelijke geschiedenis en morfogenese?

- De stadsmorfologie van de Noordwijk werd onderworpen aan de grote omwentelingsfasen van de Brusselse economie en deerschikking van de investeringskapitalen. De industrialisatie en de neveneffecten ervan, de komst van de spoorweg, de groei van de tertiaire economische sector in combinatie met 'alles met de auto' hebben de wijk blijvend getekend. In de loop der jaren kreeg de wijk steeds meer een schaakbordstructuur en werd ze **gesegmenteerd en doorsneden** door verschillende infrastructuurassen: het kanaal, de spoorwegen, de brede wegen en de Kleine Ring. Deze ruimtelijke versnippering vormt een grote uitdaging die moet worden aangepakt om de toekomst van de wijk te kunnen uitbouwen.
- De Noordwijk mag dan wel tekortkomingen hebben, we moeten wel vaststellen dat de zoektocht naar stedenbouwkundige samenhang van het Manhattanplan slechts zelden voorkomt in de stedelijke Brusselse geschiedenis en een kans kan vormen. Het verticale karakter maakte het mogelijk om ongezien **veel plaats te bieden aan de open ruimte** in een centrale wijk van Brussel: 250.000 m², alleen al binnen het Manhattanplan. Dit vormt onweerlegbaar een hulpmiddel voor de herontwikkeling van de Noordwijk.



Figur 18. GPDO



Figur 19. GBP

3.4. OVERHEIDSBELEID

De herontwikkeling van de Noordwijk start niet vanaf nul. Het zal ongetwijfeld nodig zijn om alle bestaande en te creëren instrumenten voor de ruimtelijke ordening en de stedenbouw te implementeren, zowel op het vlak van planning als van operationele stedenbouw, om de transitie van de Noordwijk te ondersteunen. In dat verband kan het opportuun zijn om de strategieën van de verschillende actoren op het vlak van valorisatie van de openbare gronden te onderzoeken. Het geheel van deze beleidslijnen en openbare middelen vormt de eerste referentie om een strategie uit te bouwen die gericht is op het uittekenen en omkaderen van de toekomst van de Noordwijk.

3.4.1. GEWESTELIJK PLAN VOOR DUURZAME ONTWIKKELING

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, goedgekeurd door de gewestregering op 12 juli 2018, vormt 'de strategische referentie bij uitstek' op het vlak van ruimtelijke ordening.

Rekening houdend met de vastgestelde uitdagingen, op grootstedelijk en op lokaal niveau, en met het potentieel dat de wijk biedt, maakt het GPDO van de Noordwijk een prioritaire ontwikkelingspool. Het vormt een uitnodiging om de denkoefening over de toekomst van de zone uit te breiden en te structureren tot voorbij de herdefiniëring van de kantorentorens, de sokkels en de openbare ruimten. Uitdagingen zoals de inplanting van woningen, de herintegratie van een stedelijke gemengdheid, het herstel van een sterke verbinding tussen het kanaal en het stadscentrum krijgen bijzondere aandacht.

Kortom, er wordt opgeroepen tot **coördinatie** van de herontwikkeling van de Noordwijk en tot het delen van de noodzaak om een toekomstvisie te ontwikkelen waarbij de tussenkomst van de verschillende actoren uit de overheidssector wordt gestructureerd en de private initiatieven worden begeleid.

3.4.2. HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)

Het GBP (inwerkingtreding 29.06.2001 + 21.12.2013 DEMOGRAFISCH GBP) legt twee gebieden van gewestelijk belang vast, het GGB nr. 1 Helihaven en het GGB nr. 2 Gaucheret. Hun bestemmingen zijn als volgt:

→ **GGB nr. 1 Helihaven:**

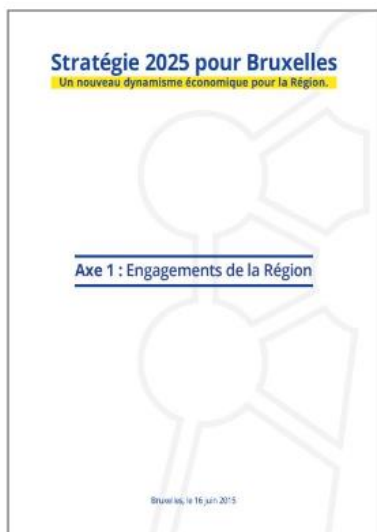
- In hoofdzaak bestemd voor woningen;
- ook toegestaan: handelszaken, kantoren, productieactiviteiten, voorzieningen, hotelinrichtingen, groene ruimten;
- maximaal 150.000 m² kantoren naast de bestaande kantoren bij de inwerkingtreding van het GBP. Saldo van beschikbare kantoren (cf. casba.irisnet.be 11.07.2018): 37.728 m²;
- 8 ha groene ruimten, exclusief de kanaaloevers;
- doel: herscheppen van een gemengde wijk waarvan de kern tussen de Antwerpsesteenweg en de Willebroekkaai zou liggen;
- B.R. 18.07.2002 (BS 24.10.2002) in verband met de uitvoering per BBP van het GGB 1, gewijzigd bij B.R. 31.01.2008 (BS 06.03.2008);
- BBP Helihaven (B.R. 10/11/2005).

→ **GGB nr. 2 Gaucheret**

- Woningen, handelszaken, kantoren, productieactiviteiten, voorzieningen, groene ruimten;
- maximaal 40.000 m² naast de bestaande kantoren bij de inwerkingtreding van het GBP (cf. casba.irisnet.be 11.07.2018: negatief saldo: -3.924 m²: er moeten dus kantooroppervlakten worden geschraapt voor er in nieuwe kan worden voorzien).
- minimaal 2,2 ha openbare groene ruimten (exclusief de Albert II-laan);
- B.R. 12.06.2003 uitvoering van het GGB via het BBP Gaucheret (B.R. 14.07.2005).

Buiten de GGB's bestemt het BBP de Noordwijk voor een deel tot administratiegebied, woongebied, sterk gemengd gebied, spoorweggebied, groen gebied, winkelgalerij of wegengebied. De voorschriften met betrekking tot die gebieden vindt u via de onderstaande link:

https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/pras_180104_prescriptions_coordonnees_officieuses.pdf



STRATEGIE 2025 VOOR BRUSSEL

- ▶ Het GPCE past binnen een **strategische aanpak** voor Brussel
- ▶ Met een visie op het Gewest in **2025**
- ▶ Met de bedoeling de lineaire economie te vervangen door een **circulaire economie**
- ▶ De omgeving als **bron voor jobcreatie**

Figuur 20. Het GPCE past ook bij binnen de Strategie 2025 'Een nieuwe economische dynamiek voor het Gewest' – Leefmilieu Brussel 2018.

De milieudoelstellingen tot economische kansen omvormen

De **economie opnieuw in Brussel vestigen** om lokaal te produceren wanneer dat mogelijk is, verplaatsingen te verminderen, het gebruik van het grondgebied te optimaliseren en toegevoegde waarde voor de Brusselaars te scheppen

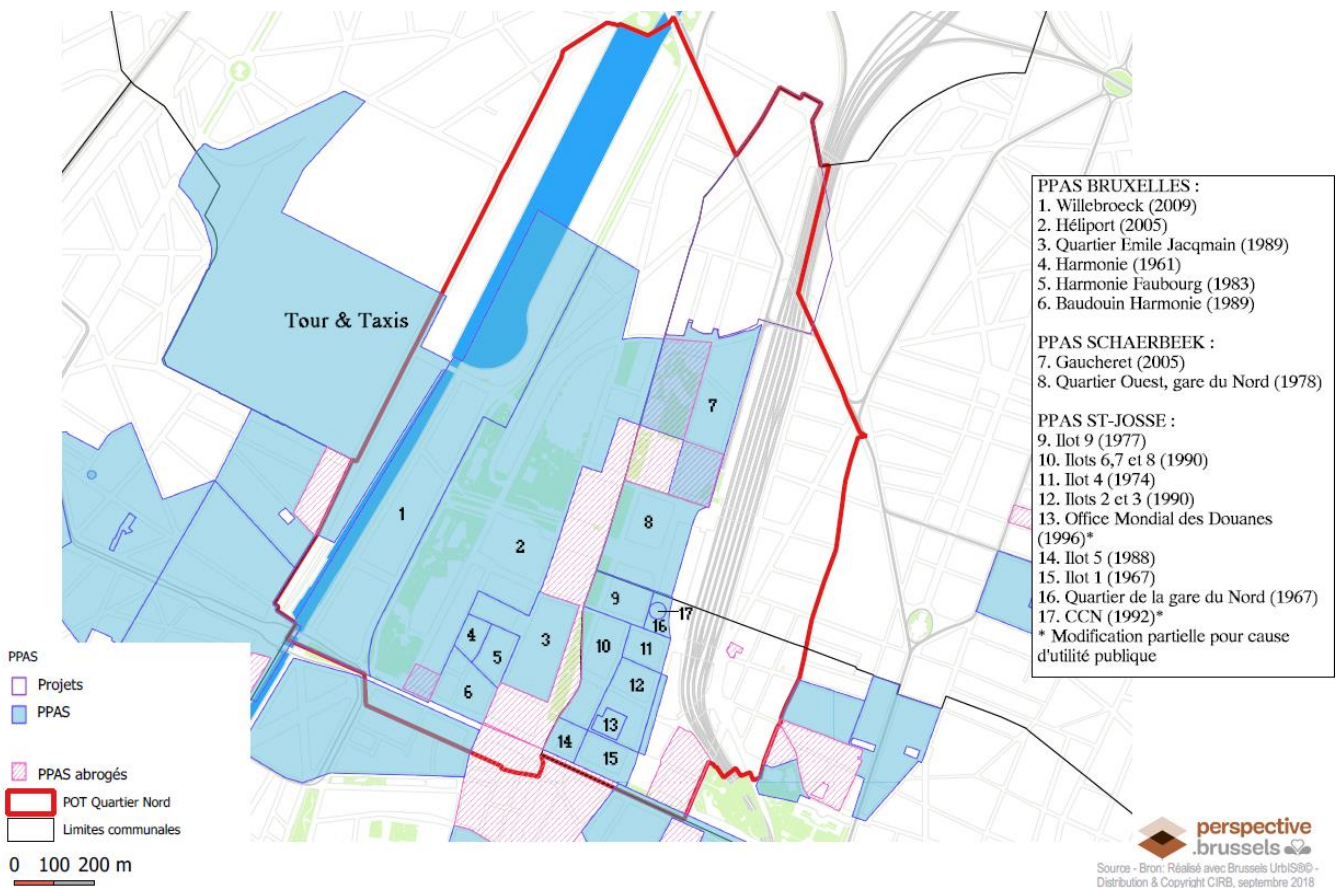
Bijdragen aan de **jobcreatie**

Figuur 21. Doel van het GPCE (ibidem).

3.4.3. HET GEWESTELIJK PROGRAMMA VOOR CIRCULAIRE ECONOMIE EN HET BELEID INZAKE DE 'DUURZAME WIJKEN'

Het Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie (GPCE) is een verbintenis van de Brusselse regering die erop gericht is de synergieën tussen de economische actoren te benadrukken zodat, samenvattend, de gebruikte materiaalstromen die afkomstig zijn uit de activiteit van de ondernemingen en de lokale actoren, kunnen worden gerationaliseerd, en zodat de afvalstoffen van de ene de grondstoffen van de andere worden. Hierbij is het de bedoeling om de economie en de lokale werkgelegenheid te versterken en de milieueffecten te verminderen. Hiervoor krijgen perspective.brussels en de MSI binnen de zogenaamde 'territoriale' as van het GPCE rechtstreeks de taak om "de grondslag te leggen voor een circulaire economie binnen de tien prioritaire ontwikkelingspolen en het Kanaalgebied". Het GPCE bepaalt ook *dat die instellingen ernaar moeten streven om "functioneel gemengde en dichtbevolkte wijken in te richten om de economische ruimten in een stedelijke context te versterken en te ontwikkelen, een netwerk uit te denken en te integreren op de verschillende niveaus van het grondgebied om het ontstaan van een circulaire economie (functionaliteitseconomie, opvang van stromen, ...) te bevorderen"* (GPCE, p. 50).

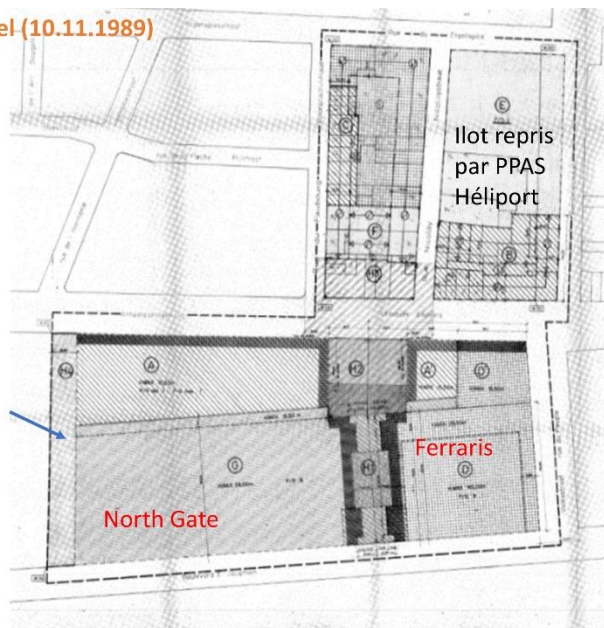
Bovendien maakt de nota inzake duurzaamheid en programmatische aanbevelingen van Leefmilieu Brussel voor de Noordwijk, voortgekomen uit de analyse van de dienst FDW, duidelijk dat de Noordwijk kansen biedt voor de uitvoering van de territoriale as van het GPCE, meer bepaald door te werken rond vier materiaalcircuits: bouw materiaal, kantoormeubilair, organische stoffen en voeding (§ Duurzaamheid en stedelijk metabolisme).



Figuur 22. De studiezone omvat 17 BBP's (diagnose perspective.brussels, 2018).

BBP Emile Jacqmainwijk Stad Brussel (10.11.1989)

- Hoofdzakelijk verbonden met de projecten North Gate en Ferraris: bouw van kantoren (49.000 + 45.000 m²) en van woningen Antwerpsesteenweg
- Legt zones van openbare doorgang vast op privégrond om reden van openbaar nut: tussen de gebouwen North Gate en Ferraris, 2 openbare 'pleinen' + Frère Orbanstraat, die niet zijn opgenomen in het GBP!
- Voorzieningen
 - Nieuwe kerk Sint-Rochus
 - School van de Helihaven
 - Huizenblok opgenomen in BBP Helihaven



Figuur 23. Voorschrift van het 'BBP Emile Jacqmainwijk' met betrekking tot de percelen die nu aan veranderingen onderhevig zijn.

3.4.4. DE BIJZONDERE BESTEMMINGSPLANNEN (BBP'S)

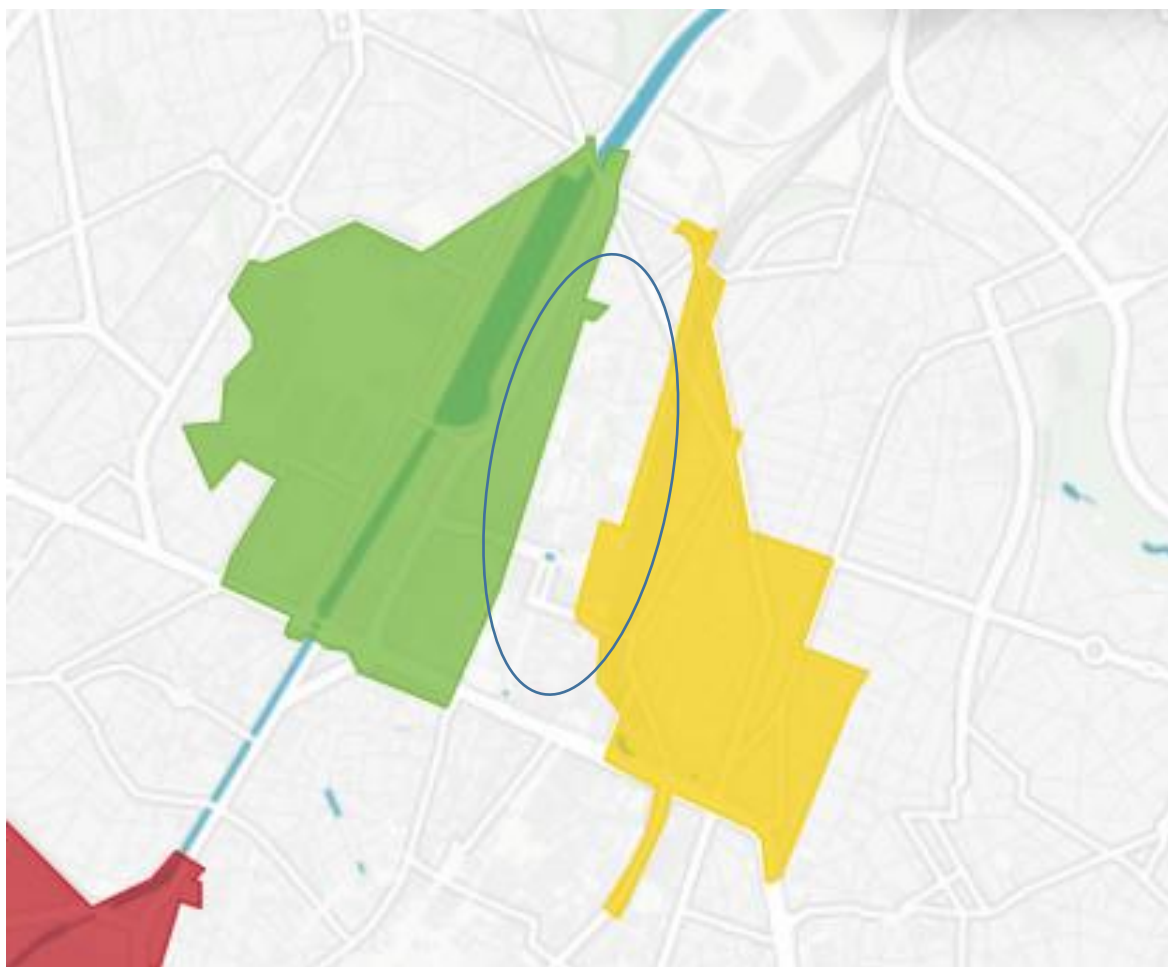
Het studiegebied omvat 17 geldende BBP's verspreid over drie gemeenten: Stad Brussel, Sint-Joosten-Node en Schaarbeek. In het kader van het volledige diagnosedocument werd een eerste studie uitgevoerd om de mogelijkheden en knelpunten van elk van die BBP's te evalueren. We belichten hier de hoofdelementen.

14 BBP's zijn van kracht en 2 bevatten gedeeltelijke wijzigingen om redenen van openbaar belang (cf. Figuur 22). Dit aanzienlijke aantal BBP's is ongunstig voor de mogelijke samenhang van het geheel. Bovendien stellen we een zekere achterhaaldheid van de grafische en schriftelijke voorschriften vast van de BBP's die van vóór het GBP stammen.

Voor alle BBP's lijken bepaalde knelpunten of mogelijkheden zoals:

- de openbare erfdienstbaarheden van doorgang op privégrond (bv.: BBP Emile Jacqmain, BBP Willebroek, ...);
- de aanleg van nieuwe wegen (bv.: Frère-Orbanstraat);
- de erfgoedkundige aspecten (bv.: BBP Willebroeck);
- de hoge bouwprofielen (BBP's van vóór het GBP);
- de meer restrictieve bestemmingen dan het GBP (bv.: BBP Harmonie Faubourg, BBP Gaucheret, ...);
- de nieuwe bestemmingen die zijn gedefinieerd in geval van het verdwijnen van bestaande gebouwen (bv.: BBP Gaucheret);
- de stedenbouwkundige lasten (bv.: BBP Gaucheret);

zinnig voor de herontwikkeling van de wijk, wat pleit voor een intelligente/aangepaste behandeling van deze BBP's. Zodra de strategische visie voor de Noordwijk is ontwikkeld, is het relevant om **deze BBP's grondig te bestuderen, ook vanuit juridisch oogpunt, om zicht te krijgen op de mogelijkheden en knelpunten die gepaard gaan met het behoud of de afwijking ervan.**



Figuur 24. Van links naar rechts: SVC 1 'Citraën - Vergote', Central Business District en SCV 2 'Brabant - Noord - Sint-Lazarus'.

3.4.5. DE STADSVERNIEUWINGSCONTRACTEN (SVC)

Twee SVC's bestrijken de studieperimeter. De zogenaamde 'Manhattan'-zakenwijk, met name het gebied waarover dit verslag een eerste visie moet verstrekken, bevindt zich letterlijk tussen hun twee perimeters.

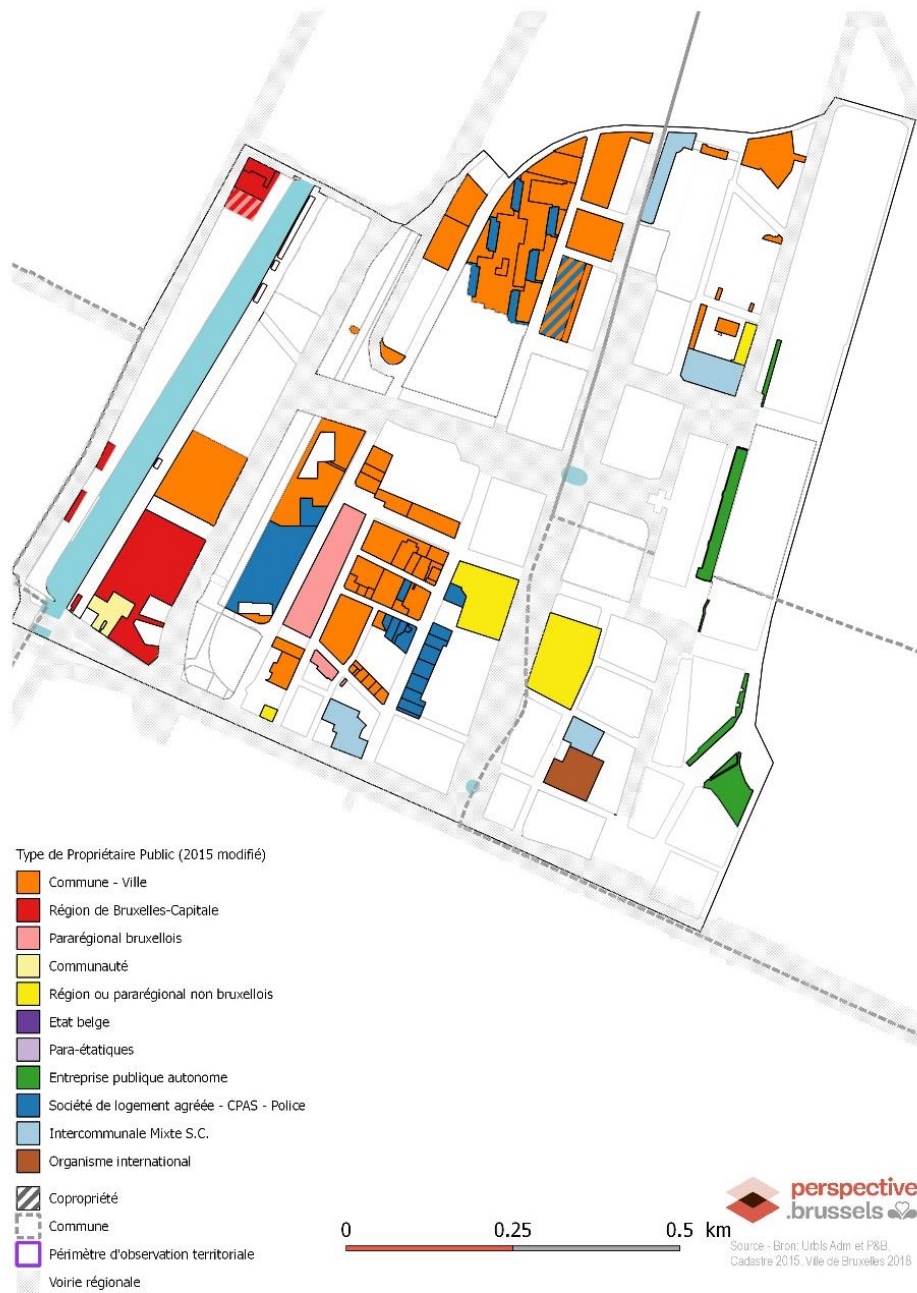
Het SVC 'Citroën-Vergote' streeft ernaar het gebrek aan poreusheid tussen de 'stadsfiguren' en de wijken op te lossen en stelt voor om de ruimte om te vormen tot een nieuwe grootstedelijke centraliteit. Meerdere straten en wegen zijn doodlopend, weginfrastructuren of huizenblokken zijn slecht ontworpen en belemmeren de overgang van de ene naar de andere. Het SVC 1 moet dus een vlotte verbinding tussen de verschillende delen van de perimeter in de hand werken om het gevoel van isolement, of zelfs van onveiligheid van de bewoners tegen te gaan. Het is de bedoeling om de investeringen tussen de rechter- en de linkeroever weer in evenwicht te brengen. Daarom zijn de projecten van het SVC 1 vooral gevestigd aan de kant van de Willebroekkaai, het Maximiliaanpark of het Vergotedok. Het SVC wil ook de openbare ruimten aan de rechteroever met elkaar in verbinding brengen. Er is wel degelijk een potentieel aanwezig, met grote vrije of onderbenutte oppervlakten rond het Maximiliaanpark. Deze oppervlakte wordt opnieuw uitgedacht als een nieuw groot park dat weer moet worden verbonden met het stadscentrum en het kanaal, met de bijbehorende voorzieningen (waaronder het project Stichting Kanal - Centre Pompidou). De diagnose van het SVC 1 zet er dus toe aan de mobiliteit te heroverwegen om de grootstedelijke rol van het kanaal als nieuwe Brusselse centraliteit te benadrukken. Samengevat bestaat het programma uit een valorisatie van de openbare ruimten, het doorbreken van het isolement van de wijken en de creatie van een onderlinge verbinding tussen de verschillende stadsdelen. Op socio-economisch vlak daarentegen wordt de realiteit van de behoeften aan interventies en projecten beschouwd als meer verspreid over het geheel van de perimeter van het SVC 1. Er worden uitdagingen voorgesteld die verbonden zijn aan specifieke doelgroepen (nieuwkomers, vluchtelingen, jeugd, werklozen), aan de diversiteit van de programmatische oriëntaties van de projecten (cultuur en/of sport) of aan de confrontatie/nabijheid van diverse doelgroepen (sociale vermenging rond de nieuwe vastgoedprojecten, opening van de site van Thurn & Taxis).

Het SVC 2 met de naam 'Kruidtuin - Jonction - Noord' streeft naar een oplossing voor het probleem van de fysieke barrières die de wijk insluiten en de toegangen/het verkeer bemoeilijken (voor alle vervoerswijzen) door te werken rond de wegen en de weginfrastructuur. Het is de bedoeling om de weinig kwaliteitsvolle ontmoetingsruimten (overvol, gedeelde vervoerswijzen, verhardingen) en veel buiten gebruik gestelde of lege plekken (braakliggende terreinen, onbewoond erfgoed) in hun waarde herstellen. Zo maken de Sint-Lazaruslaan, de tunnels onder de spoorwegen, het Noordplein en de Kwatrechtstraat deel uit van de ruimten waarin moet worden geïnvesteerd.

De projecten van deze twee SVC's, gekoppeld aan de fysieke verrichtingen, zijn opgenomen in de kaart met de projecten (cf. Figuur 52).

De zakenwijk Manhattan bevindt zich dus op een strategische plek op de verbinding tussen deze twee perimeters van openbare interventies. De herontwikkeling ervan is een kans die zeker moet worden aangegrepen om te zorgen voor een verbinding tussen deze twee stedelijke gehelen, die de volgende vijf jaar sterk zullen veranderen. Het gemeenschappelijke doel van deze twee SVC's (een vlottere doorstroming in de openbare ruimte) zal zo worden versterkt.

BEBOUWBARE PUBLIEKE EIGENDOMMEN



Figuur 25. Kaart van de publieke eigendommen.

3.4.7. OPENBARE VASTGOEDRESERVES

De kaart van de openbare eigendommen wijst op een sterk grondbeheer van de overheid in de periferie van de zakenwijk. Dit grondbeheer is het resultaat van de aanleg van de Noordwijk, de vele onteigeningen die werden uitgevoerd in het kader van het Manhattanplan en de compensaties die werden gegeven naar aanleiding van de oprichting van kantoorgebouwen. Deze situatie vormt een uitzondering in een zo centrale en dichte omgeving (cf. Figuur 25). Er is een ruime waaier aan verschillende eigenaars vertegenwoordigd: Vlaamse overheid, NMBS, gemeenten, intercommunales, huisvestingsmaatschappijen en paragewestelijke instanties, ...

Het rechtstreekse grondbeheer van het Brusselse Gewest heeft dan weer vooral betrekking op de wegen en de openbare ruimten (cf. §. Stedelijke morfologie en openbare ruimte). De internationale wisselpool, het 'CCN', met zowel kantoren, het premetrostation van de MIVB, handelszaken als de omgeving waarvan een deel momenteel wordt gebruikt als overstapplaats voor internationale autocars, is immers recent verkocht aan de privésector.

De Grondregie van de Stad Brussel bezit (onder meer) het grondbeheer van een groot deel van het Maximiliaanpark en van de verharde zone 'Helihaven' (aan de voet van de sociale woontorens 'Helihaven'), twee strategische openbare ruimten die opportuniteiten bieden om te werken aan de stedelijke aansluitingen en de openheid van de ruimten. De Vlaamse Gemeenschap is op haar beurt eigenaar van kantoorgebouwen. Daardoor is ze een van de onmisbare spelers om de activering van de benedenverdiepingen en de stedelijke gebruikersvriendelijkheid aan te pakken, door te werken aan een diversifiëring van de functies, de poreusheid tussen werkruimten/openbare ruimten/recreatieve ruimten, ...

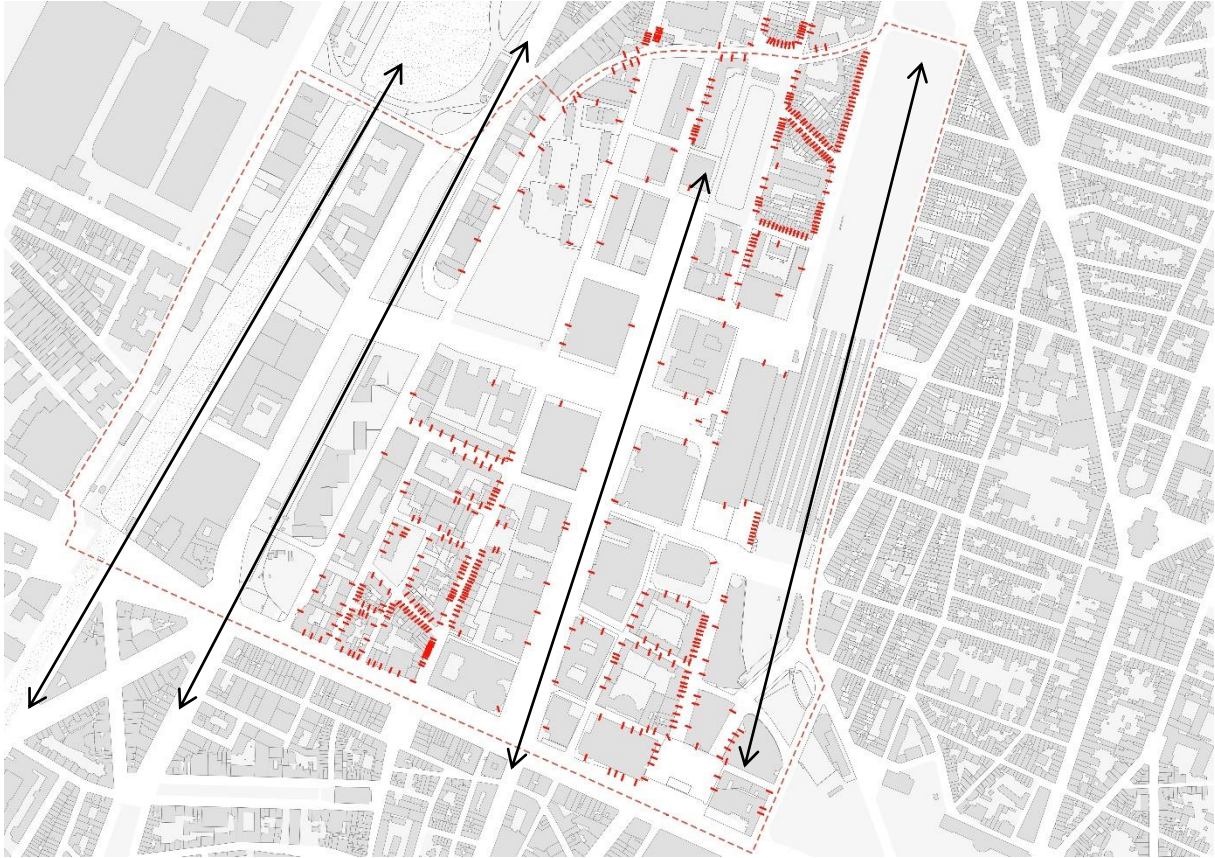
In een economische context van schaarste aan openbare gronden, een hoge grondprijs en budgettaire druk, vormt deze voorraadbron aan lokaal openbaar vastgoed een meerwaarde waar in het kader van de herontwikkeling van de wijk nuttig gebruik van moet worden gemaakt.

Samengevat blijkt het wenselijk en onmisbaar om, met het oog op een betekenisvolle interventie in het gebied, het grondbeheer te handhaven en publiek-private samenwerkingsverbanden uit te bouwen.

Het Noordstation en het CNN spelen als toegangspoort tot de stad en de Noordwijk en daardoor als meest strategische plaats van de wijk een belangrijke rol voor het imago van het Brusselse Gewest en uiteraard voor het imago van de wijk zelf.

Welke lessen trekken we uit de kwesties in verband met het overheidsbeleid?

- De rechtstoestand vereenvoudigen zodat ze ten dienste staat van de strategische visie van de Noordwijk.
- Voldoen aan het streven van het GPDO, dat de Noordwijk beschouwt als een prioritaire ontwikkelingspool, om een wijk te ontwikkelen die voordeel haalt uit een gedeelde visie met een echte stedelijke vermenging, en die is verbonden met het kanaal en het stadscentrum.
- De Noordwijk bekijken als een kans om de circulaire economie in het Brusselse Gewest te ontwikkelen.
- Concreet gestalte geven aan de gewestelijke ambities om duurzame wijken te realiseren in Brussel.
- Zorgen voor de samenhang tussen de verschillende regelgevende plannen en tegelijk de interessante verworvenheden van de BBP's die bevorderlijk zijn voor de implementatie van de visie, handhaven.
- De visie opbouwen rond de programma's van het SVC 'Citroën - Vergote' en van het SVC 2 'Brabant - Noord - Sint-Lazarus' en meer bepaald door te zorgen voor continuïteit tussen de opnieuw gedefinieerde openbare ruimten van de beide interventieperimeters.
- Het openbaar grondbeheer valoriseren. Dat laatste is een belangrijke troef en is op zich vrij exceptioneel, zodat er bijzondere aandacht aan moet worden besteed. De valorisatie van openbaar vastgoed via heraanlegoperaties die beantwoorden aan de oriëntaties van de strategische visie, moet worden overwogen.



Figuur 26. De interfaces tussen private ruimten en openbare ruimten (rode streepjes) zijn weinig intensief op de plaatsen waar er kantoorgebouwen zijn, de structuurassen zorgen voor sterke onderbrekingen in het stedelijke weefsel (perspective.brussels 2018).



Figuur 27. Een opmerkelijke stedelijke figuur; hier: foto copyright (De Kinder, 2007).

3.5. STEDELIJKE MORFOLOGIE EN OPENBARE RUIMTE

Het stedelijke weefsel van de Noordwijk vormt een schaakbord. Het kan worden geïnterpreteerd op het niveau van een geheel van meerdere huizenblokken - die we hier stedelijke subgehelen noemen - enerzijds en op het niveau van het huizenblok anderzijds.

- Op het vlak van het stedelijke fragment is de voormalige vermenging van economische activiteiten en woongelegenheid (cf. 3.3 Stedelijke geschiedenis en morfogenese) vervangen door **monofunctionaliteit**: de stedelijke fragmenten zijn bestemd voor de werkfunctie of voor de recreatieve functie (parken) of voor de woonfunctie (Helihaventorens). Er zijn polariteiten: de Stichting Kanal - Centre Pompidou, de Maximiliaanhoeve, het Rogierplein, het Noordstation, het Maximiliaanpark, de Masuiwijk, het kanaal en, iets verder, Thurn & Taxis. Het vermogen van deze stadsfragmenten om uit te groeien tot een centraliteit wordt vaak tegengewerkt door het gebrek aan activering van de openbare ruimte en de afwezigheid van handelszaken (zie infra). We merken ook een gebrek aan dialoog tussen deze verschillende plaatsen. Het gebrek aan bewegwijzering langs de wegen naar deze verschillende interessante punten van de Noordwijk, het gebrek aan straten van oost naar west, de effecten van de **onderbrekingen en de discontinuïteiten** die door de structuurassen van noord naar zuid worden teweeggebracht (treinsporen, Albert II-laan, Willebroekkaai, het kanaal) dragen er ook toe bij dat deze stadsfragmenten los van elkaar bestaan.
- De huizenblokken zijn ingenomen door gebouwen met een tiental verdiepingen en torengebouwen van ongeveer 28 verdiepingen. In de meeste gevallen functioneert dit verticale gebouw op zichzelf en is het enkel toegankelijk voor de werknemers, die er sowieso moeten komen. De sokkels en de benedenverdiepingen bieden maar weinig interactie met de straat. Er zijn ook veel blinde gevels op de benedenverdiepingen, ofwel zijn die gevels ingenomen door technische ingangen en parkeerterreinen. Het geheel van deze vormgeving heeft een ongunstig **effect** op de stedelijke sfeer, die niet meteen gezellig te noemen is.

Zo vormt de algemene morfologie een **mozaïek van geïsoleerde stedelijke objecten**. Het stedelijke leven is weinig intensief (dat geldt zeker voor de avonden en de weekends). Deze situatie vormt op zich een paradox met de nabijheid van de wijk tot het Brusselse hypercentrum en de aanwezigheid van het **Noordstation**, het drukste station van België³.

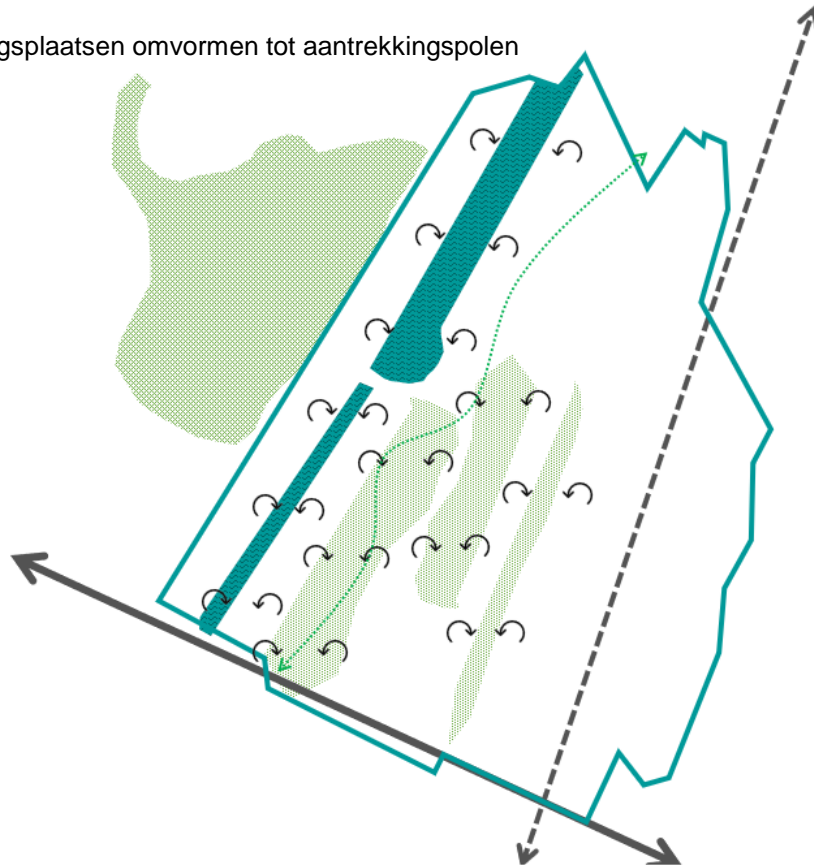
Skyline en wolkenkrabbers

De Noordwijk is een herkenbare en duidelijk afgebakende stedelijke figuur in het Brusselse landschap. De zichtbaarheid is onmiskenbaar. De wijk heeft als enige een skyline met torengebouwen die zichtbaar is vanaf verschillende punten in het Gewest (vanaf het kanaal, de Kruidtuin, het stadscentrum, Thurn & Taxis, ...). De torens zelf bieden kwaliteitsvolle perspectieven op heel Brussel. Het ontwerp van de torens en de gebouwen is echter weinig origineel, wat wellicht te maken heeft met de beperkte diversiteit van auteurs van architectuurprojecten van het gebied (Demey T., 2008). **Het stimuleren van architecturale creativiteit** zou kunnen bijdragen aan de herleving van de wijk.



³ Het Noordstation is het drukst bezochte station van België tijdens de week: 61.000 reizigers, tegenover 58.000 in het Zuidstation. Merk op: het Zuidstation is het drukst bezochte station van België tijdens het weekend (met 26.000 reizigers, tegenover 15.000 in het Noordstation (nmbs.be)).

Doorgangplaatsen omvormen tot aantrekkingspolen



Figuur 28. Recreatieruimten creëren, waar de voorbijganger zich de open ruimte kan toe-eigenen (Leefmilieu Brussel Facilitator Duurzame Wijken, 2019).



Figuur 29. Een experiment van de vzw Up4North om de voorbijganger uit te nodigen om even halt te houden op het Simon Bolivarplein en de verschillende plekken van vernieuwende initiatieven, heuse bakens in de Noordwijk, te bezoeken; een manier om de verschillende plaatsen met elkaar te laten 'dialogeren'.

De open ruimten

De Noordwijk beschikt over een continuïteit van open ruimten die haar weerga niet kent, en dit binnen een centraal dichtbebouwd Brussels gebied. De typologie is veelzijdig en de kwaliteit van elk type varieert. Deze kenmerken kunnen we als volgt samenvatten:

SOORTEN OPENBARE RUIMTEN	PLUSPUNTEN EN POTENTIEEL	ZWAKTES
Grote wegen of lanen	Hun breedte biedt de mogelijkheid van visuele perspectieven.	Weinig animatie, geluidsoverlast, wind (venturi-effect), kille stedelijke sfeer.
Middenbermen Aangelegde rotondes	Groen in de stad en stedelijke kunst (kunstwerken), een grote fysieke ruimte die beschikbaar is voor de ontwikkeling van innovatieve projecten die sociale cohesie in de hand werken.	Relatieve verloedering, zwakke toe-eigening, want ze doen meer dienst als doorgangsruijme dan als recreatieve ruimte, een waterelement dat ontoegankelijk is voor voetgangers (en a fortiori voor kinderen).
Maximiliaanpark	Groen in de stad, verbinding van het groene netwerk, aanbod aan sportieve voorzieningen, de lengte maakt het mogelijk om er te wandelen, kan een plek voor ontspanning en recreatie zijn voor een erg ruim publiek (ouders, kinderen, adolescenten, senioren, kantoorbedienden, mensen op doorreis).	Gebrek aan overzichtelijkheid van de entiteit 'Maximiliaanpark'. Geen vermenging van de doelgroepen (toe-eigening door gemarginaliseerde groepen), gevoel van onveiligheid voor de bewoners van de woontorens en voor de werknemers van de kantoororens.
Pleinen (Sint-Rochus, CCN-esplanade, Noordplein, Kwatrecht)	Stedelijke kunst (te revaloriseren!!!), plaats voor creatieve en burgerinitiatieven.	Eerder doorgangspek dan recreatieve ruimte.
Reeks open ruimten die niet/nauwelijks publiek toegankelijk zijn (North Galaxy Towers, Ferraris, verharding rond de Helihaven, verharding rond het WTC, ...)	Visuele doorkijk, stadsmoestuinen, sfeervolle plek voor de gebruikers.	Exclusiviteit voor bepaalde doelgroepen, bepaalde ruimten zijn onbenut.
Private ruimten die publiek toegankelijk zijn (verdieping 1 en 2 van het CCN, Noordstation)	Interactie tussen openbare en private ruimte, draagt bij aan het bezoek van de wegen en de wijk.	Gevoel van onveiligheid.
Daken	Grote oppervlakte voor eventuele innovatieve projecten (serres, fotovoltaïsche panelen, caféterrassen, ruimten voor het nachtleven, ...).	Bepaalde ruimten zijn onbenut.

Zoals de *Duurzaamheidsnota voor de Noordwijk* van Leefmilieu Brussel (2019) het stelt, heeft de openbare ruimte niet echt een duidelijk statuut/programma. Er bestaat ook een nauwe band tussen de gebouwen en de gebruikers van de openbare ruimte. In die zin zal het definiëren van verschillende typologieën van openbare ruimten (doorgangplaats, verblijfsplaats, rustplaats, speelruimte, ...) met diverse gebruiksvormen het mogelijk maken om een hiërarchie en structuur in het stedelijke weefsel te brengen om via de openbare ruimte een tussenliggend niveau terug te vinden. De openbare ruimten moeten het mogelijk maken om de bestaande polariteiten, zoals Thurn & Taxis, te versterken via specifieke en synergetische programma's. Het gaat dus om reeds bestaande bestemmingsplaatsen, aangevuld met lokale programma's die focussen op specifieke uitdagingen en die daarom werken als verbindende plaatsen.





Brabant tunnel



Gineste tunnel



Noord tunnel



Quatrecht tunnel

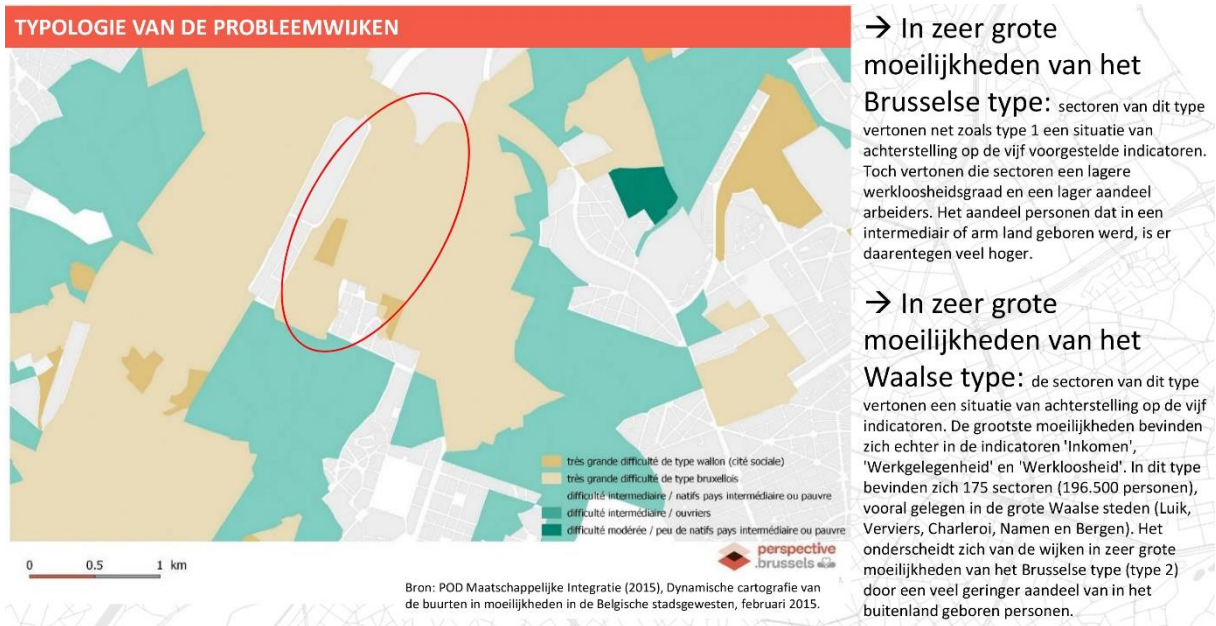
Gecompliceerde en weinig aantrekkelijke doorgangen onder de sporen. Geplande aanleg in het kader van het SVC Kruidtuin / Jonction / Noord.



Door te voeren verbeteringen er

Welke lessen trekken we uit de kwesties in verband met de stedelijke morfologie en de openbare ruimte?

- **Opnieuw een verbinding tot stand brengen tussen** de stedelijke subgehelen: Manhattanwijk, Helihaven & Lakense Haard, Masuiwijk en Brabantwijk.
- De interacties van de huizenblokken met de openbare ruimte verbeteren.
- Stimuleren van **architecturale vernieuwing** om de stedelijke figuur van de Manhattanwijk, die op vandaag weinig kwaliteitsvol en vrij uniform is, te diversifiëren en te verbeteren.
- **De openbare ruimte activeren, hiërarchisch structureren en programmeren**, vooral dan de 'lege' plekken zoals de middenbermen, en het stedelijke weefsel structureren om een toe-eigening door alle gebruikers mogelijk te maken. Het gebrek aan sociale controle zet er ook toe aan om te werken aan de programmatie van het immateriële en van de animatie van de openbare ruimten (bv. het Rogierplein en de doorgangen onder de spoorweg).



Figuur 30. Convergentie van de maatschappelijke problemen in de Noordwijk (Territoriale diagnose, perspective.brussels 2018).



Figuur 31. De projecten van nieuwe woningen, vaak opgevat als investeringsproducten, zullen bijdragen tot een gevoelige vernieuwing van de residentiële bevolking van de Noordwijk (Territoriale diagnose, perspective.brussels 2018).

3.6. BEVOLKINGSGROEPEN EN LOKALE INITIATIEVEN

3.6.1. SOCIALE KENMERKEN

De Noordwijk is een gebied van Brussel dat dichter bevolkt is dan op het eerste gezicht lijkt. De territoriale observatieperimeter (TOP) bevat 10.770 inw./km², wat overeenkomt met een sterkere densiteit dan het gewestelijke gemiddelde (7.360 inw./km²)⁴. De statistische sectoren 'Noord' en 'Rogier' zijn evenwel slechts marginaal bewoond. Meer dan 65 % van de inwoners is geboren in het buitenland. De werkloosheidsgraad is er erg hoog: 33 %, waarbij 46 % van de jongeren werkloos is (Actiris BCSS 2012). De inkomsten per huishouden zijn laag (< € 17.000 per fiscale aangifte). Ondanks de hoge werkloosheidsgraad worden er in het gebied erg veel banen ingenomen, vooral in de administratieve en de havensector, dankzij de sterke economische dynamiek van het gebied (cf. § 3.7 Economie).

De bevolking van de Noordwijk is jong: 30 % is jonger dan 18 jaar (gewestelijk gemiddelde: 22 %). Slechts 8 % van de bevolking is 65 jaar of meer (gewestelijk gemiddelde: 13 %). Minder dan 25 % van de jongeren tussen 18-24 jaar volgt hoger onderwijs. De gezinnen zijn vrij groot en bestaan gemiddeld uit 2,4 personen (gewestelijk gemiddelde: 2,13).

De Noordwijk is een 'transitwijk' waar nieuwkomers zich tijdelijk vestigen. Dit werd lange tijd toegeschreven aan de nabijheid van de Dienst Vreemdelingenzaken, maar werd ook versterkt door het feit dat het een stationsgebied is met een specifieke sociologie⁵ – aankomstpunt van talrijke buitenlanders, onderkomen voor daklozen, ... – en door lagere huurprijzen dan elders in het BHG.

De precaire sociale situatie in de Noordwijk, deels te wijten aan een oververtegenwoordiging van jongvolwassenen, werklozen en nieuwkomers, komt tot uiting in een sociaal isolement van de bevolking. Dit sociaal isolement wordt versterkt door een stedelijk isolement, meer bepaald door een gering aanbod aan activiteiten voor jongeren en de zwakke sociale cohesie. Het leefklimaat van de wijk wordt gekenmerkt door een versnippering van slecht onderhouden openbare ruimten en door de grootstedelijke belangrijke verkeersassen (cf. infra). De bewoners zijn niet echt geneigd om zich het Maximiliaanpark toe te eigenen, het is daarentegen een plek voor uitzonderlijke gebruiksvormen, zoals het vluchtelingenkamp dat er in 2015 en 2016 werd opgetrokken. De openbare voorzieningen zijn vrij in zichzelf gekeerd en er is weinig communicatie met het omliggende stedelijke weefsel.

Los daarvan maakt een groot deel andere gebruikers gebruik van de plaatsen: 35.000⁶ kantoorbedienden nemen de gebouwen op weekdagen in; een klein deel van hen gaat tijdens de middagpauze naar het Gaucheretpark en de meesten verlaten de Noordwijk in de vooravond. Merk op dat bepaalde zones (IJzer en Brabant) bezocht worden door sekswerkers⁷.

We tellen erg veel sociale woningen, gebouwd in het kader van de 'compensaties' van het Manhattanplan: 18,28 'sociale' woningen per 100 huishoudens, met een concentratie in en rond de Lakense Haard en langs de Antwerpsesteenweg (Wijkmonitoring, 2015). De gemiddelde huurprijzen schommelen er tussen € 532 en € 617 per maand en behoren tot de laagste in het Brusselse Gewest (Observatorium van de huurprijzen, 2013-2015).

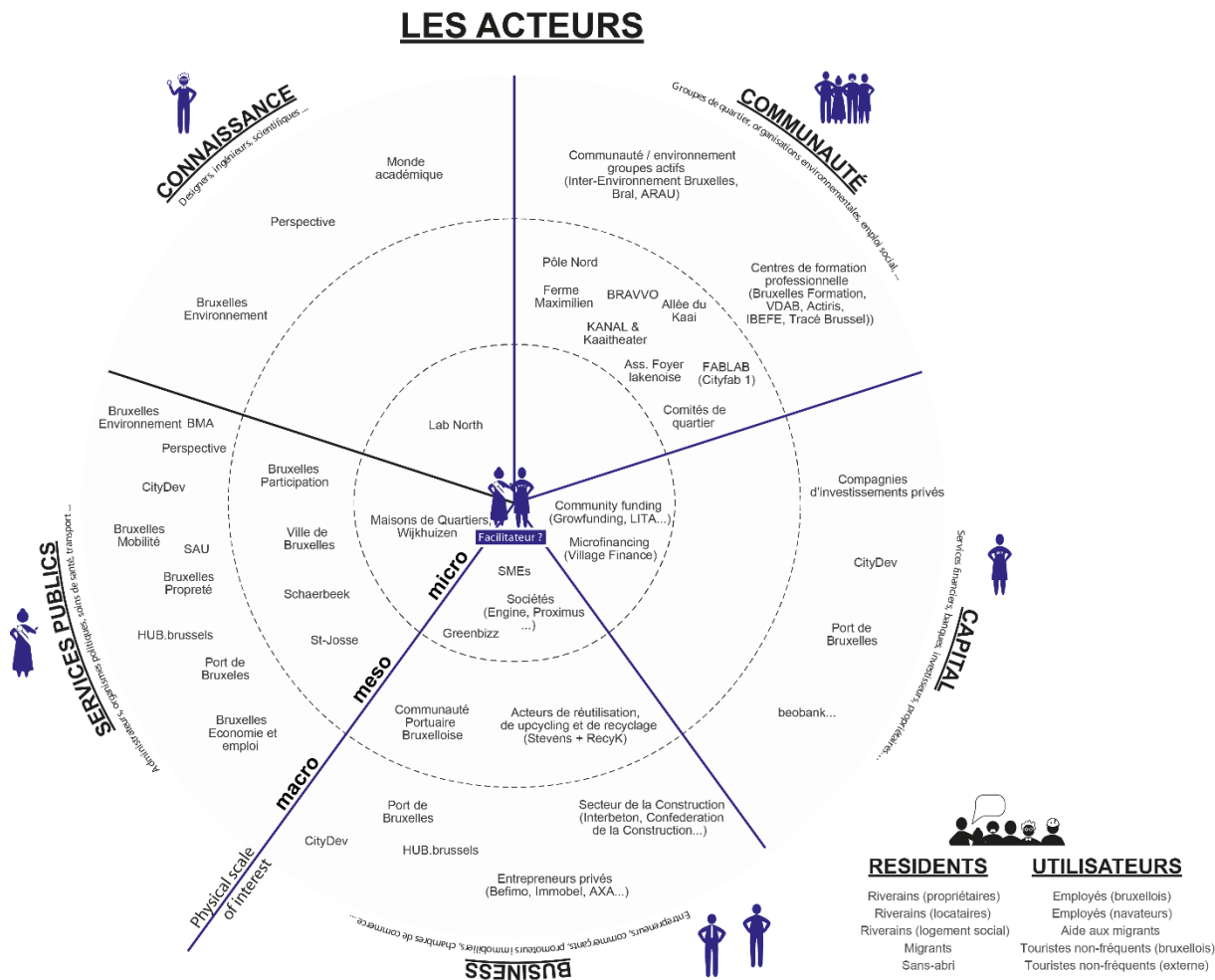
Met andere woorden, de sociale contrasten en de contrasten op het vlak van de bezetting zijn groot. De wijk fungeert als ingangspunt, of ingangspool, tot Brussel. Nieuwkomers en mensen zonder papieren van overal ter wereld leven er naast de gevestigde bewoners en de 'witte boorden', die pendelen en over hogere salarissen beschikken. De komst van nieuwe bemiddelde bevolkingsgroepen in de nieuwe vastgoedprojecten kan de **reeds in het oog springende uitdagingen op het vlak van sociale cohesie en imago** van de wijk nog versterken. Desalniettemin beschrijven de hier belichte sociale contrasten niet enkel verschijnselen van fragmentering en isolement. Ze liggen ook aan de oorsprong van talrijke initiatieven op het vlak van solidariteit en creativiteit, die onweerlegbaar belangrijke troeven van de Noordwijk zijn.

⁴ Gegevens BISA 2016.

⁵ ROSEAU N., BARON-YELLES N., *Les Gares: Miroir de l'urbain*, Flux, 2016.

⁶ Gegevens Census 2011.

⁷ Cf. Brussels Observatorium voor Preventie en Veiligheid, Kaart 1: de vormen van openbare prostitutie.



Figuur 32. Cartografie van de actoren van de Noordwijk – Leefmilieu Brussel, Facilitator Duurzame Wijken 2019.



Figuur 33. Een initiatief om een benedenverdieping te activeren met de bedoeling de Noordwijk te verlevendigen, 2017.

3.6.2. EEN NIEUWE DYNAMIEK, TIJDELIJKE ACTIVITEITEN, SOCIALE VERNIEUWING

Een waaier aan initiatieven komt tot stand in de Noordwijk. Dit is te danken aan talrijke lokale actoren (micro- en mesoniveau van Figuur 33), die we als volgt kunnen opdelen:

Gemeenschap

- Initiatieven op het vlak van steun aan vluchtelingen en daklozen: burgerplatform, Dokters van de Wereld, ...
- Initiatieven op het vlak van lokale verlevendiging en solidariteit: burgerhuizen, wijkcomités, huurdersvereniging van de Lakense Haard, vzw Zinnekeparade, Maximiliaanhoeve, Noordpoolcentrum, ABC.
- Culturele initiatieven met nationale of zelfs internationale uitstraling: Stichting Kanal - Centre Pompidou en het Kaaitheater.

Territoriale expertise

- Initiatieven LabNorth: tijdelijke bezetting van WTC 1, CCN, Noordstation, ...
- BRAL in samenhang met de lokale ontwikkeling en de productieactiviteiten van de Masuiwijk.
- Metrolab: denkoefening over de inclusieve stad en de integratie en sociale aanvaarding van migranten (ARCH).
- ICSA.

Business

- De ondernemingen AG Real Estate nv, Allianz Benelux nv, Atenor, Axa Belgium nv, Befimmo nv, Belfius Insurance nv, Immobel nv, Triuva Belgium en Engie hebben zich verenigd in de vzw Up4North. Deze vereniging heeft als doel om bepaalde betrokkenen, die al dan niet belangen hebben in de Noordruimte, te bundelen en een toekomstige visie op deze levendige Brusselse wijk te ontwikkelen. De bedoeling is om een nieuwe dynamiek in deze ruimte te brengen, er zowel private als openbare investeringen te bevorderen, aan te zetten tot verandering, ervoor te zorgen dat er rekening wordt gehouden met de adviezen van de gebruikers, maar ook te luisteren naar hun ideeën tot verbetering.
- Initiatieven op het vlak van duurzame ontwikkeling: Engie (stadsmoestuin - project rond stedelijke verwarming?), Proximus (project van stadsmoestuin), Up4North: de energietransitie als hefboom voor een duurzame stedelijke herontwikkeling.

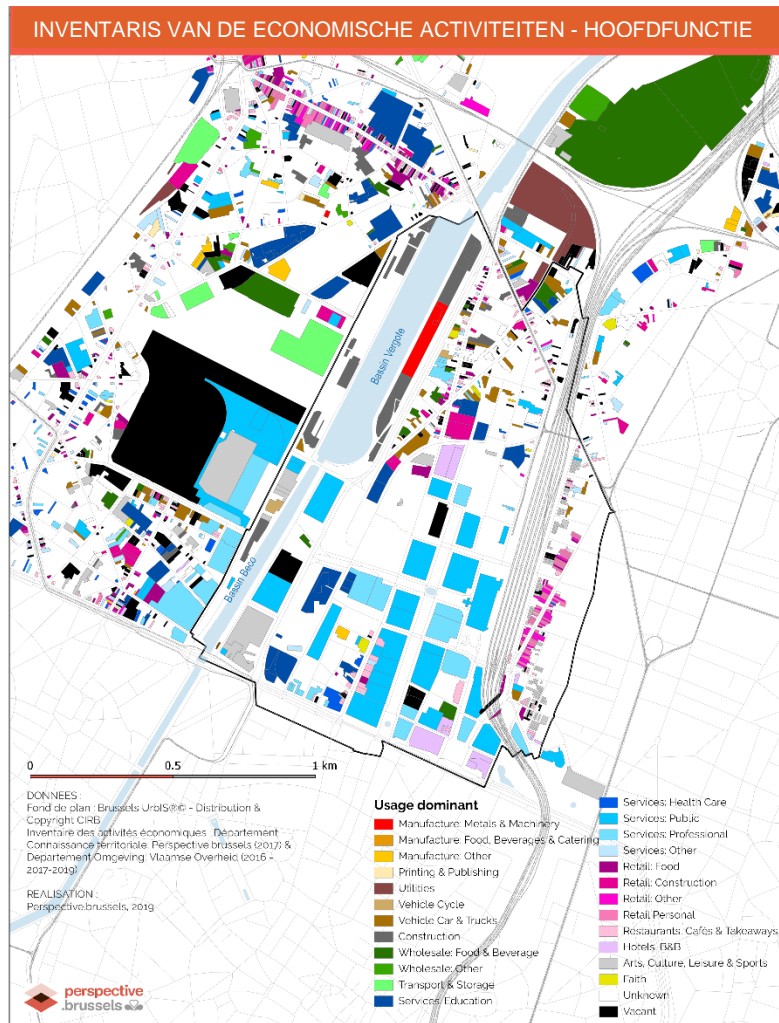
Openbare diensten

- Vlaamse, federale en gewestelijke administratie.

Deze lijst is helemaal niet limitatief. Ze moet zeker nog verder worden uitgewerkt. Deze actoren zijn tegelijk een bron van sociale en economische dynamiek (cf. § 3.7 Economie) en kunnen diensten van collectief belang aanbieden (cf. § 3.10 Voorzieningen van collectief belang). De vraag rijst naar een structuur/een referent of een brugfiguur die de lokale ontwikkeling van het gebied nieuw leven inblaast.

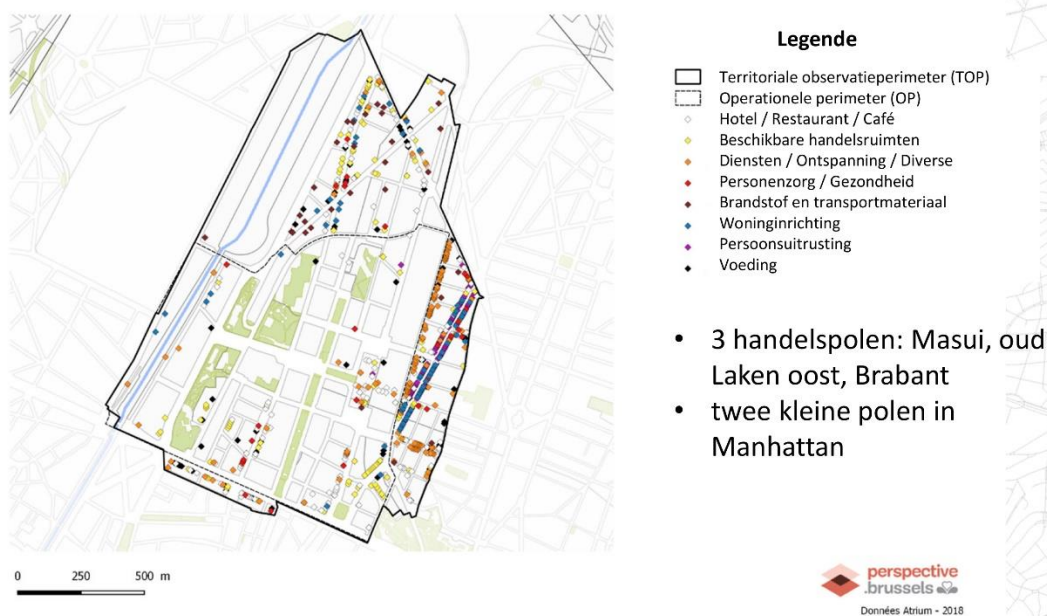
Welke lessen trekken we uit de kwesties in verband met de bevolkingsgroepen en de lokale initiatieven?

- o Rekening houden met het feit dat de Noordwijk meerdere erg verscheiden bevolkingsgroepen bevat: inwoners met diverse socio-economische profielen, migranten, kantoorbedienden, sekswerkers, ...
- o Het sociale en stedelijke (fysieke) isolement van de wijkbewoners aanpakken, vooral dan voor de jongvolwassen werklozen.
- o De kantoorbedienden ertoe aanzetten om de wijk meer te benutten.
- o De mooie dynamiek van talrijke solidariteits- en creativiteitsinitiatieven bevorderen en rekening houden met hun resultaten.



Figuur 34. Een sterke economische dynamiek.

CATEGORIEËN VAN HANDELSZAKEN



Figuur 35. Commerciële geografie (diagnose perspective.brussels, 2018).

3.7. ECONOMIE

We merken de aanwezigheid van meerdere economische polariteiten op naargelang de activiteiten zich bevinden in het moderne weefsel met de vele kantoororens (Manhattan) of het oude weefsel met kleine stadswoningen en werkplaatsen (Masui, Aarschot/Brabant). Ook al overheerst de diensteneconomie⁸ op het vlak van aantal activiteiten en bezette grondoppervlakten, we tellen ook productieactiviteiten langs het kanaal en in de Masuiwijk.

- De **Manhattanwijk** vormt het tweede **businessdistrict** in Brussel op het vlak van aantal werknemers (35.000, BISA). De wijk telt heel wat overheidsadministraties (SELOR, Vlaams Gewest, DIV, publiekrechtelijke onderneming Proximus nv, GOB, Europese Commissie), diensten op hoog niveau: bestuur (zetels, directies van administraties en ondernemingen). Er zijn drie grote hotels van internationale ketens. Handel als zodanig is zwak vertegenwoordigd en weinig divers, er is wel een luncheon. De nieuwe dynamiek van de kantoorgebouwen en de wens om hun benedenverdiepingen te doen activeren door hun eigenaars kunnen het mogelijk maken om nieuwe ruimten bestemd voor andere activiteiten dan de kantoorfunctie in de strikte betekenis aan te bieden op de vastgoedmarkt.
- Het **Noordstation** en de wijk **Aarschot-Brabant**. Zoals de diagnose van het SVC 2 'Kruidentuin-Jonction-Noord' aantoont, vertegenwoordigen die twee entiteiten een belangrijke commerciële pool van het Gewest. Er moet een commerciële continuïteit worden uitgebouwd, waarbij de Rogiertunnel onder de treinsporen opnieuw moet worden gevaloriseerd.
- De **Masuiwijk** vertoont veel meer economische vermenging. Het perceeloverzicht laat zien dat de grote percelen van de wijk (die er een aantal telt gezien haar verleden van productiegebied) bezet zijn door productieactiviteiten. We tellen productieactiviteiten die vallen onder groothandel, garagisten (herstellingen, mechaniek) en, zeldzamer, transformatie van goederen stricto sensu (plexiglas). De groothandelaren zijn erg divers: in drank, zeeproducten, auto-onderdelen, voedingsproducten voor fastfoodzaken, bouwmaterialen. Er zijn ook veel commerciële entiteiten aanwezig die gespecialiseerd zijn in een van deze drie sectoren: autosector, horeca en personenzorg. Merk op dat meer dan 17 % van de handelszaken leegstaat (een percentage dat veel hoger ligt dan het gewestelijk gemiddelde).
- De **omgeving van het kanaal**, in het noordelijke deel langs de Masuiwijk, bundelt activiteiten die zich bevinden op de concessies van de Haven van Brussel verbonden met de waterweg voor de aan- of afvoer van bouw- en recuperatiematerialen. Er zijn momenteel weinig uitwisselingen met de ondernemersdynamiek van de Masuiwijk. In het zuidelijke deel zijn er culturele en recreatieve activiteiten verankerd in de stedelijke ruimte, ze nemen geleidelijk steeds meer plaats in (Kaaitheater, cafés, Stichting Kanal - Centre Pompidou, ...).

Openstelling naar een innovatieve, economische, sociale en milieugerichte denkwijze

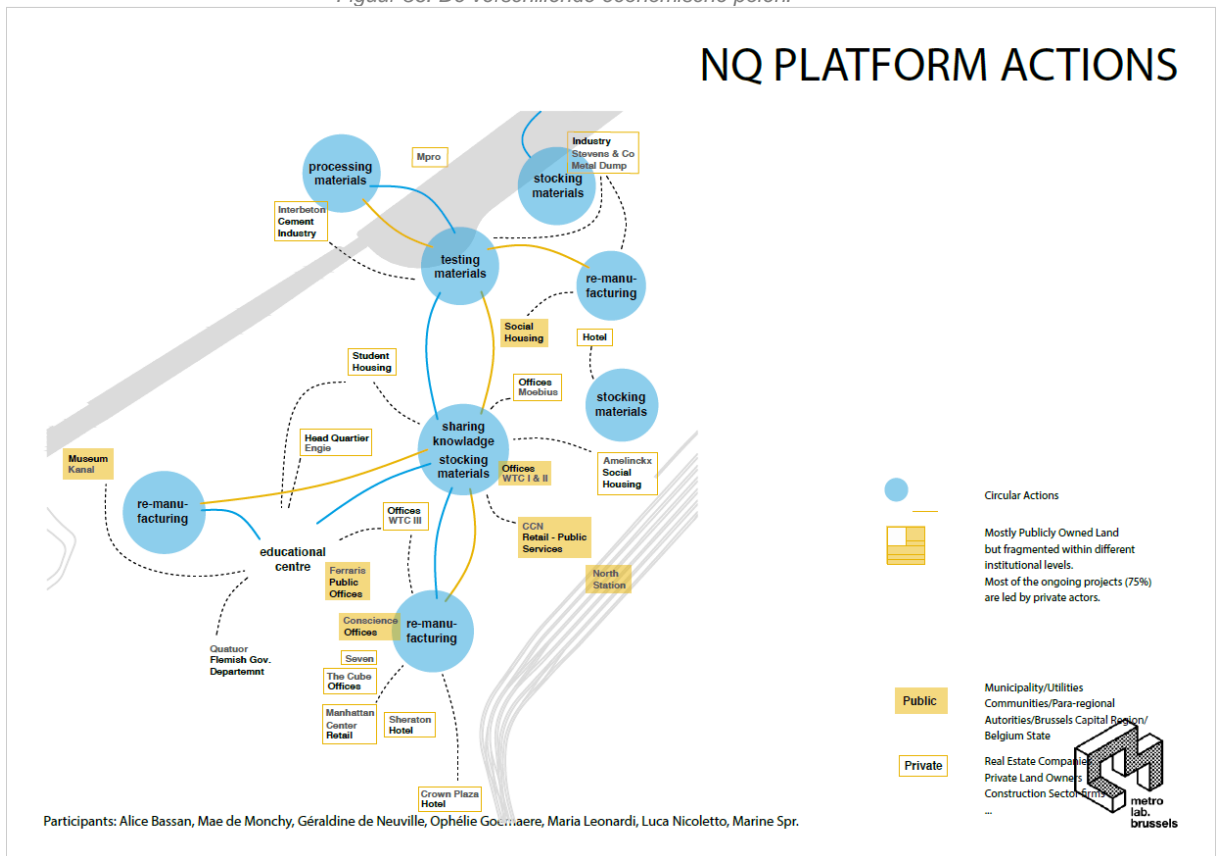
We merken dat de economische actoren van dit stukje Brussel belangstelling tonen voor ecologische en vernieuwende oplossingen. Er worden veel initiatieven opgezet op het vlak van stadsmoestuinen/stadslandbouw, sociale en solidaire economie, circulaire economie: recuperatie van materialen en elektronisch afval, compostering, tijdelijke bezetting van gebouwen.

De studie die perspective.brussels heeft uitgevoerd over de Masuiwijk, toont aan dat er een lokale vraag bestaat om de markt van de woensdagochtend op de Antwerpsesteenweg te verplaatsen, omdat de wegen dan volledig geblokkeerd raken en de handelaren zich daarom verplicht zien om op woensdag hun zaak te sluiten (perspective.brussels, 2018).

⁸ Voor meer nauwkeurige informatie over de economische dynamiek van dit Brusselse gebied, zie perspective.brussels, Masui: enquêtes auprès des acteurs économiques, 2018; perspective.brussels, Le tissu économique de la zone Maximilien-Vergote, 2018.



Figuur 36. De verschillende economische polen.



Figuur 37. Voorstel om van de economie van de Noordwijk een circulaire economie te maken – Metrolab 2019.

Dankzij de uitwisselingen met de experts van Hub.brussels bleek dat de herdefiniëring van de Noordwijk een verhoging van de huurprijzen van de benedenverdiepingen tot gevolg kan hebben, waardoor enkel nog de grote winkelketens kunnen worden aangetrokken. Dit zou leiden tot een verlies aan stedelijke sfeer door de sterke standaardisering van het aanbod van deze grote ketens. Er moeten dus middelen worden gevonden om de mix van handelszaken te verzekeren door te spelen met de omvang van de aangeboden commerciële eenheden. De verlevendiging van de openbare ruimte en de stedelijke leefomgeving mogen niet enkel berusten op het commerciële aanbod: het aanbieden van installatiemogelijkheden in verband met de nieuwe woon- en werkwijzen (ruimten voor coworking, productieve ruimten en ruimten voor stadslandbouw) kan ook een hefboom voor heropleving zijn.

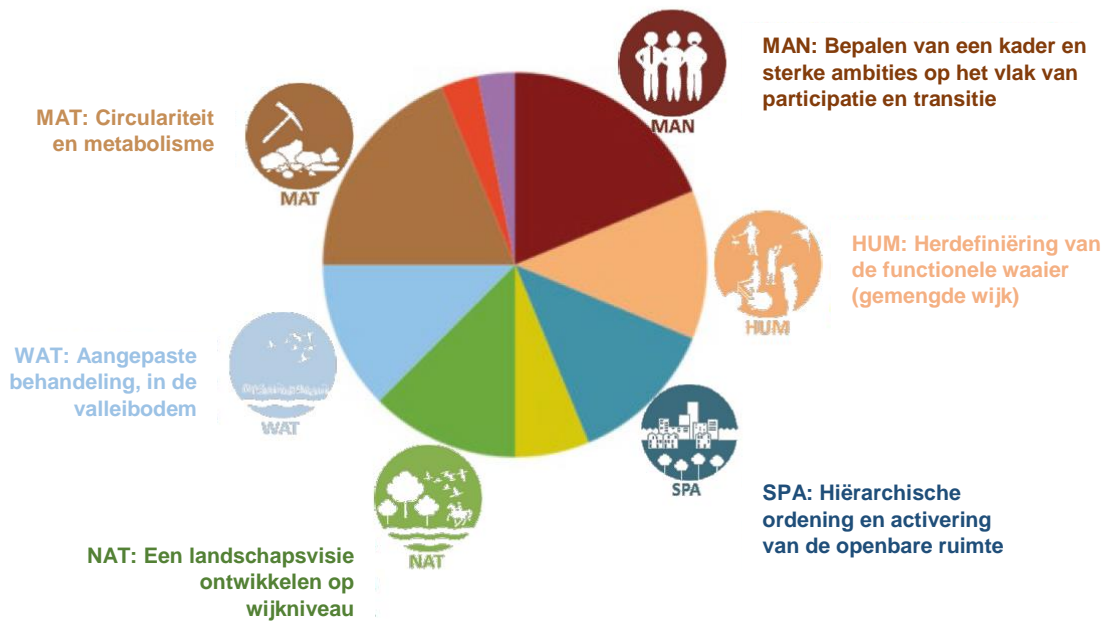
De dynamiek van creatieve ondernemingen is ook merkbaar, met de tijdelijke inzet van het WTC, dat zowel kunstenaars, architectenbureaus als verenigingen actief in sociale kwesties heeft aangesproken. De Stichting Kanal - Centre Pompidou en de aanwezigheid van het ICSA kan ook een stimulans zijn voor dit type initiatieven in het gebied.

Kortom, het gebied heeft een groot economisch potentieel dankzij het weefsel van dynamische ondernemingen van zeer verscheiden omvang. Die ondernemingen zijn bovendien actief in zeer gevarieerde sectoren en bieden dus een brede waaier aan jobs, waardoor zowel hooggeschoolden als laaggeschoolden een passende functie kunnen vinden. Dit vormt onmiskenbaar een van de troeven van de wijk en een van de essentiële bronnen voor haar toekomst.

Deze activiteiten genereren talrijke verschillende materiaalstromen (water, bedrijfsafval, voeding, kantoormeubilair) die de basis kunnen vormen voor een lokale circulaire economie (cf. § 4.8. Duurzaamheid en stedelijk metabolisme). Het hergebruik van het bedrijfsafval, zowel van de Masuiwijk als van de Manhattanwijk, is een piste die in dit kader moet worden onderzocht (zie het volgende hoofdstuk). Het algemene idee daarbij is dat de economie van de wijk berust op het stedelijke metabolisme en dat het stedelijke metabolisme berust op de aanwezige economie.

Welke lessen trekken we uit de kwesties in verband met de economie?

- **Versterken en/of behouden van de economische mix** die een van de sterke punten van de economie is: zakendistrict, productieactiviteiten, handelszaken (auto-, bouw-, voedingssector) / hooggeschoolde en laaggeschoolde banen / verschillende groottes van percelen en cellen.
- **De tertiaire functie op hoog niveau opnieuw in evenwicht brengen door de versterking van een lokale (endogene) ontwikkeling:** een economie met/ten dienste van de inwoners en de nieuwkomers.
- Benutten van de mogelijke netwerken om er **de circulaire economie te ontwikkelen**, als hotspot voor het hele Gewest en in synergie met de lokale economie.
- **Vaststellen van een selectieprocedure van de functies** (handelszaken, activiteiten, overheidsfuncties, enz.) en van een installatieprocedure van de operatoren op de benedenverdiepingen.



Figuur 38. Duurzaamheidsanalyse volgens het Kompas, voor de Noordwijk – Hoofdthema's die in aanmerking moeten worden genomen bij de toekomstige ontwikkelingen (Leefmilieu Brussel, Facilitator Duurzame Wijken 2019).



Figuur 39. Categorie van aanwezige middelen in de Noordwijk (Leefmilieu Brussel, Facilitator Duurzame Wijken 2019).

3.8. DUURZAAMHEID EN STEDELIJK METABOLISME

De dienst van de Facilitator Referentiekader Duurzame Wijk heeft een *Duurzaamheidsnota* opgesteld over de Noordwijk (Leefmilieu Brussel, 2019).

Een eerste analyse van de perimeter in de huidige situatie, via het overzicht van het Kompas voor Duurzame Wijken, brengt talrijke pistes voor een evolutie van de wijk naar meer duurzaamheid aan het licht:

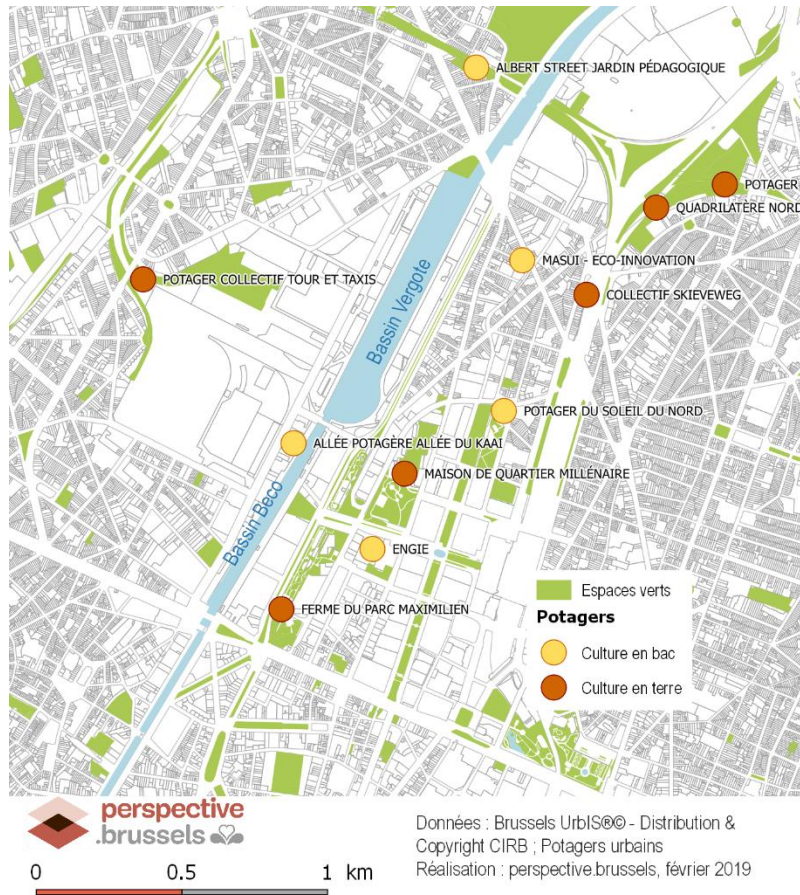
- Op het niveau van de wijk hebben de open ruimten weinig ecologische kwaliteiten, de biodiversiteit is er gering. Aspecten in verband met **water en natuur** bieden dus veel potentieel, met name in verband met de aanwezigheid van de Zenne, het Maximiliaanpark, de structuur van de vallei, ... (cf. project voor het openleggen van de Zenne in het SVC 1). Het is daarom een echte uitdaging om op wijkniveau een landschapsvisie te ontwikkelen op basis van de water- en parkdelen.
- De hoge bouwtypes van de wijk leiden tot problematieken in samenhang met de **fysische omgeving** in de wijk (schaduwen, wind, ...).
- De morfologie van de wijk op het vlak van **openbare ruimten** doet veel vragen rijzen, meer bepaald op het vlak van de activering en de mogelijke toe-eigening ervan door verschillende gebruikersgroepen.
- Deze vragen overlappen met de vragen in verband met de **functiegemengdheid en de sociale mix**, hun complementariteit en hun verdeling over de perimeter. De kwestie van gelijke kansen voor de bevolking die deze wijk bezoekt, wordt aan de orde gesteld: de toegankelijkheid van de ruimten, de diensten op het vlak van geslacht, leeftijd, sociale toestand.
- In deze snel veranderende context zijn de kwesties rond **governance** bijzonder rijk en bieden ze interessante mogelijkheden.
- De toegankelijkheid van de wijk biedt grote voordelen voor de optimalisering van haar **mobiliteit**.
- De **energieaspecten** kunnen worden geoptimaliseerd: tegen een achtergrond van grote gemengdheid en gebruiksintensiteit kunnen performante oplossingen worden geïmplementeerd.
- Ten slotte zijn de kwesties in verband met **hulpbronnen** complex, maar erg actueel: het inzicht in deze thematiek op het vlak van de Noordwijk is essentieel in het licht van de dynamiek op het vlak van de sloop en de reconstructie van kantoorgebouwen.

Deze duurzaamheidsnota biedt ook een denkoefening op het vlak van stedelijk metabolisme, de in- en uitgaande stromen van de stad (energie, water, voeding, bouwmaterialen) worden namelijk in perspectief geplaatst. In het licht van deze analyse blijkt de Noordwijk te beschikken over erg veel hulpbronnen die kunnen worden ingezet om te komen tot een wijk van waaruit een of meer circulaire economieën kunnen worden uitgerold. De bedoeling van het aanstellen van de Noordwijk als **hotspot voor de circulaire economie** is het geografisch ordenen van de circulaire economie vanuit specifieke plaatsen die de rol van katalysator of van geografische focus van de territoriale uitrol kunnen spelen. Bij wijze van voorbeeld kunnen deze plekken de belangrijke afval- en hulpbronnenstromen opvangen tijdens de komende jaren (bijvoorbeeld na de renovatie van de kantoorgebouwen in de Noordruimte), nieuwe stedelijke functies verwelkomen of diepgaande economische omwentelingen ondergaan (Leerstoel circulaire economie, 2018).

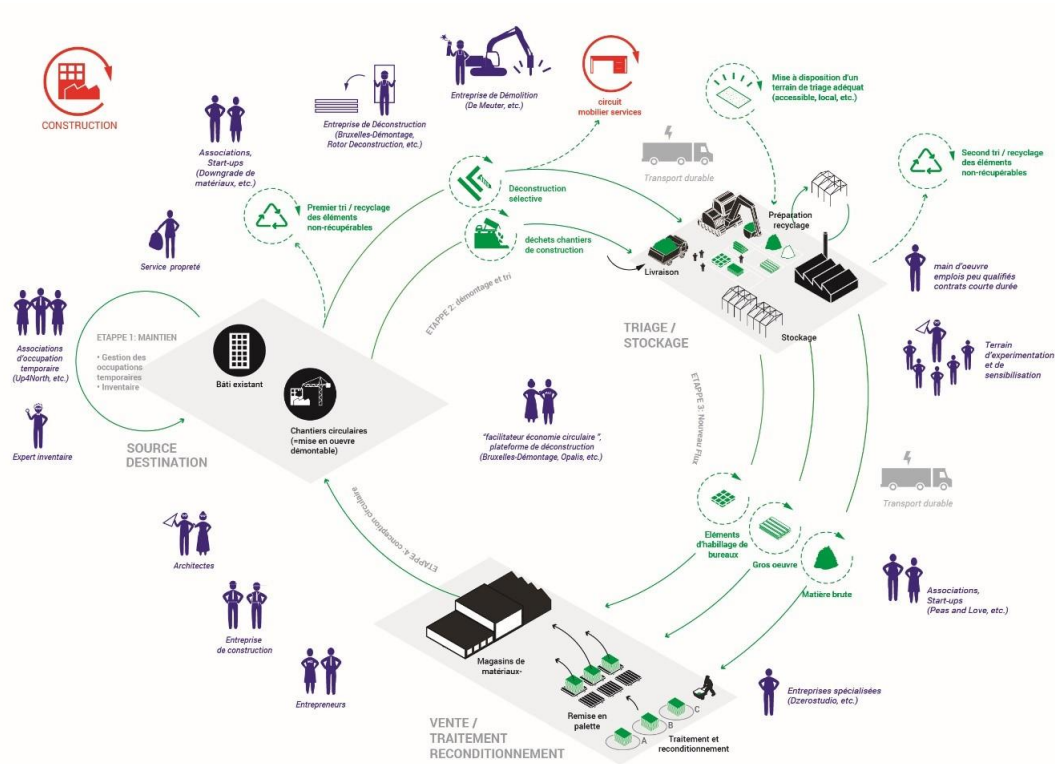
De uitvoeringsvoorwaarden bestaan in het opstellen van een **stappenplan** als richtlijn voor de praktische toepassing. Dit plan moet de coördinatiemethodes van de tenuitvoerlegging van de circulaire economie vastleggen, de operatoren bepalen, de plaats of plaatsen bepalen die enerzijds ruimten voor het extraheren van materiaal vormen en anderzijds ruimten voor hergebruik, de uit te voeren acties vaststellen, de lijst en de planning van die acties opmaken en, in eerste instantie, de kwantitatieve en kwalitatieve inventaris van materialen opstellen; Er kunnen reeds denkoefeningen over dit type operationalisering worden uitgevoerd. Bepaalde stromen zijn in feite reeds geïdentificeerd als zeer geschikt, omdat ze in voldoende hoeveelheden aanwezig zijn in de Noordwijk, door Leefmilieu Brussel, de Leerstoel circulaire economie⁹ en door een onderzoek dat werd verricht in het kader van een masterclass van het onderzoeksproject Metrolab¹⁰.

⁹ <https://demo.circularmetabolism.com/>

¹⁰ <http://www.metrolab.brussels/>



Figuur 40. De stadsmoestuinen, reeds goed verankerde initiatieven.



Figuur 41. Bouwcircuit voor kantoren (Leefmilieu Brussel, Facilitator Duurzame Wijken 2019).

Het gaat om de volgende stromen:

- Het **circuit meubilair en diensten** met voorwerpen, technische installaties en elektronica van kantoren. Het is gericht op ondernemers, culturele actoren (Stichting Kanal - Centre Pompidou), sociale ondernemingen, openbare diensten aanwezig in de Noordwijk.
- Het **circuit voeding**, dat moet worden gekoppeld aan het circuit organisch materiaal. Het kan de ervaringen 'Good Food' en die van de Facilitator 'Stadslandbouw' van Leefmilieu Brussel inschakelen. Het kan ook de ondernemingen in de Noordwijk die beschikken over een bedrijfsrestaurant, de Maximiliaanhoeve, het onderhoudsteam van het toekomstige Maximiliaanpark, de hulpverenigingen voor migranten, enz. inzetten.
- Het **circuit bouw**, dat wordt beschouwd als het meest veelbelovend om de milieu-impact van het huidige metabolisme te beperken. Het zou toelaten om de herontwikkeling van bepaalde kantoorstorens waarvan de toekomst in vraag wordt gesteld door hun verouderd karakter, in een nieuw licht te zien. In eerste instantie is het onderzoek van de haalbaarheid in het algemeen van de sloop- en reconstructie-operatie onontbeerlijk. Er zou een pilootoperatie kunnen worden uitgevoerd, met name voor het hergebruik van de beglazing van gesloopte kantoren bij de serrebouw (Metrolab 2019).

Tot slot doet de niet-exhaustieve inventaris van geplande projecten in de Noordwijk (cf. Figuur hieronder) vermoeden dat minstens zes operaties, waarbij tussen 319.000 en 328.000 m² betrokken zijn, mogelijk kunnen toetreden tot de lus van de circulaire economie in de komende vijf jaar. Er zijn nog andere renovatieprojecten aan de gang, zoals Seven, Cube, Phoenix en Victoria Regina. Ze zijn wel niet opgenomen in de onderstaande tabel.

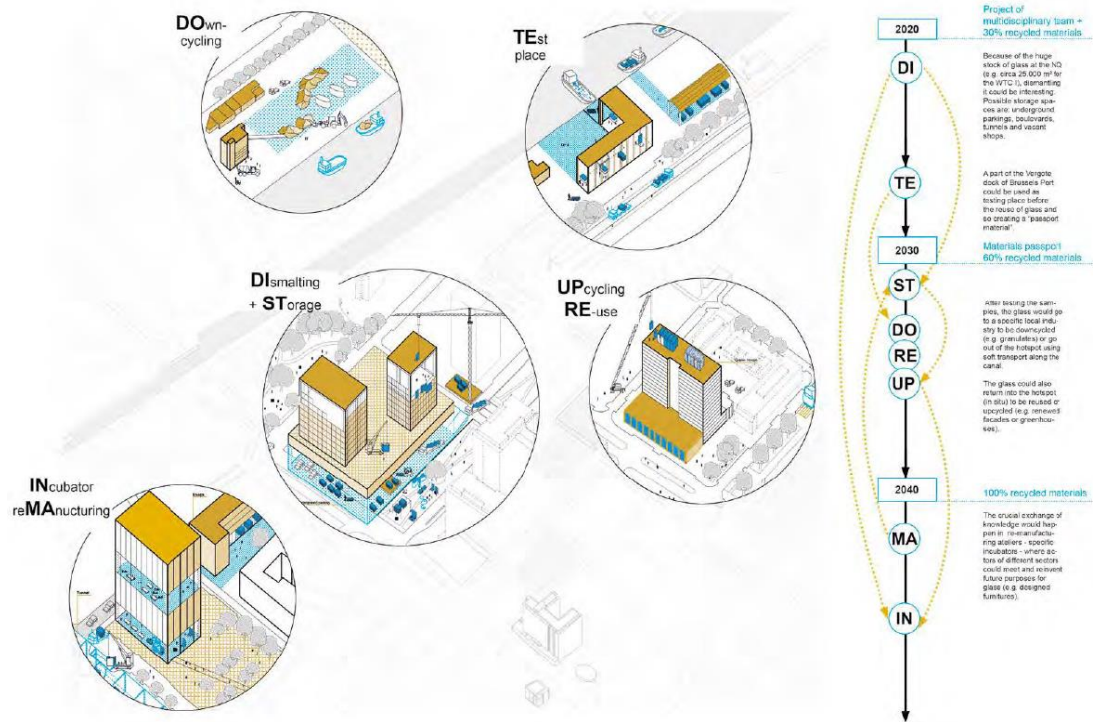
Realisatiehorizon	Torens en gebouwen	Oppervlakte	Toestand van het gebouw	Verband met de circulaire economie
Korte termijn	WTC I en WTC II (SV afgeleverd)	110.000 m ²	Bestaand gebouw	Selectieve afbraak die recyclagemateriaal oplevert
Korte termijn	Huisvestings- en/of voorzieningsoperaties van het SVC 1	8.000 of 21 000 m ²	Nieuwbouw	Afzetmogelijkheid voor de materialen voor hergebruik
Middellange termijn	Ferraris	45.000 m ²	Bestaand gebouw	Selectieve afbraak die materialen voor hergebruik oplevert
Middellange termijn	CCN	57.000 m ²	Bestaand gebouw	Selectieve afbraak die materialen voor hergebruik oplevert
Middellange termijn	Silver Tower (SV afgeleverd)	44.700 m ²	Nieuwbouw	Afzetmogelijkheid voor de materialen voor hergebruik
Middellange termijn	Ellipse	52.000 m ²	Bestaand gebouw	Selectieve afbraak die materialen voor hergebruik oplevert
Middellange termijn	WTC IV (SV afgeleverd)	56.000 m ²	Nieuwbouw	Afzetmogelijkheid voor de materialen voor hergebruik

Het Vergotedok (rechteroever of linkeroever) en het TIR-centrum in de omgeving kunnen ruimten bieden waar de upcycling van bouwafval kan plaatsvinden. Het overschot zou **via de waterweg** kunnen worden verdeeld als het gebruikt zou kunnen worden in andere gebieden (Brussel, Brusselse rand, rest van België). Dit voorstel vindt weerklank in de huidige denkoefeningen in het kader van de uitwerking van het *Masterplan voor de Haven: Visie 2040* (ECSA, 2019).

Het debat over de uitvoering van de circulaire economie heeft trouwens meerdere moeilijkheden aan het licht gebracht:

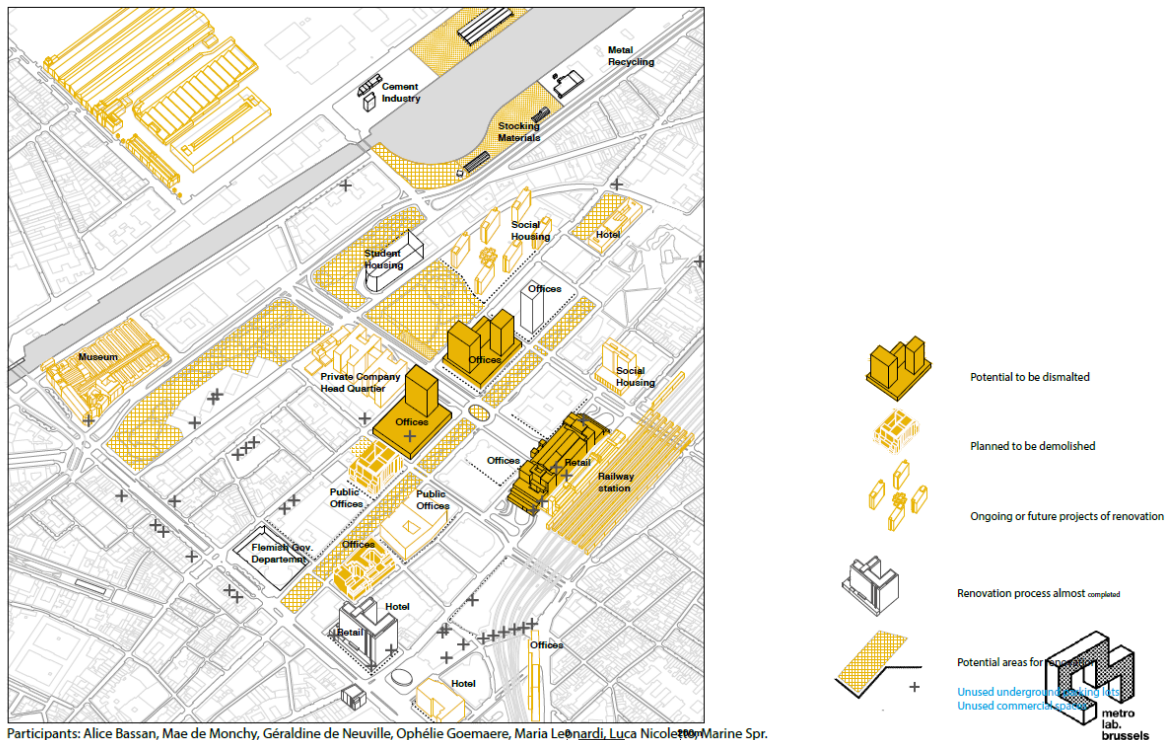
- een evenwicht vinden tussen het aanbod van en de vraag naar verschillende materiaalstromen;
- de kosten en baten voor de betrokken actoren evalueren;

- in het geval van het bouwcircuut: de bouwplaatsen zo plannen dat de fases van inventaris, recuperatie en upcycling erin kunnen worden verwerkt;
- wie/welke instelling zorgt voor de coördinatie van de volledige uitvoering van de circulaire economie in de Noordwijk.



Figuur 42. Circuit bouw: test inzake de beglazing van kantoren, verbanden tussen de verschillende sites die materialen leveren of ontvangen en het kanaal (Metrolab, 2019).

NQ SPATIAL ANALYSIS



Figuur 43. Circuit bouw: evaluatie van het potentieel aan plaatsen (Metrolab 2019).

Overheidsopdrachten als hefboom

De overheidsbestellingen zijn zeker een hefboom die moet worden geactiveerd. Het ZIN-project (gericht op de reconversie van de torens WTC 1 en 2) dat een antwoord is op de oproep van het Vlaamse Gewest om de nieuwe kantoren in te nemen met de vereiste dat het ontwerp de circulaire economie integreert, is een voorbeeld en een eerste stap in die richting.

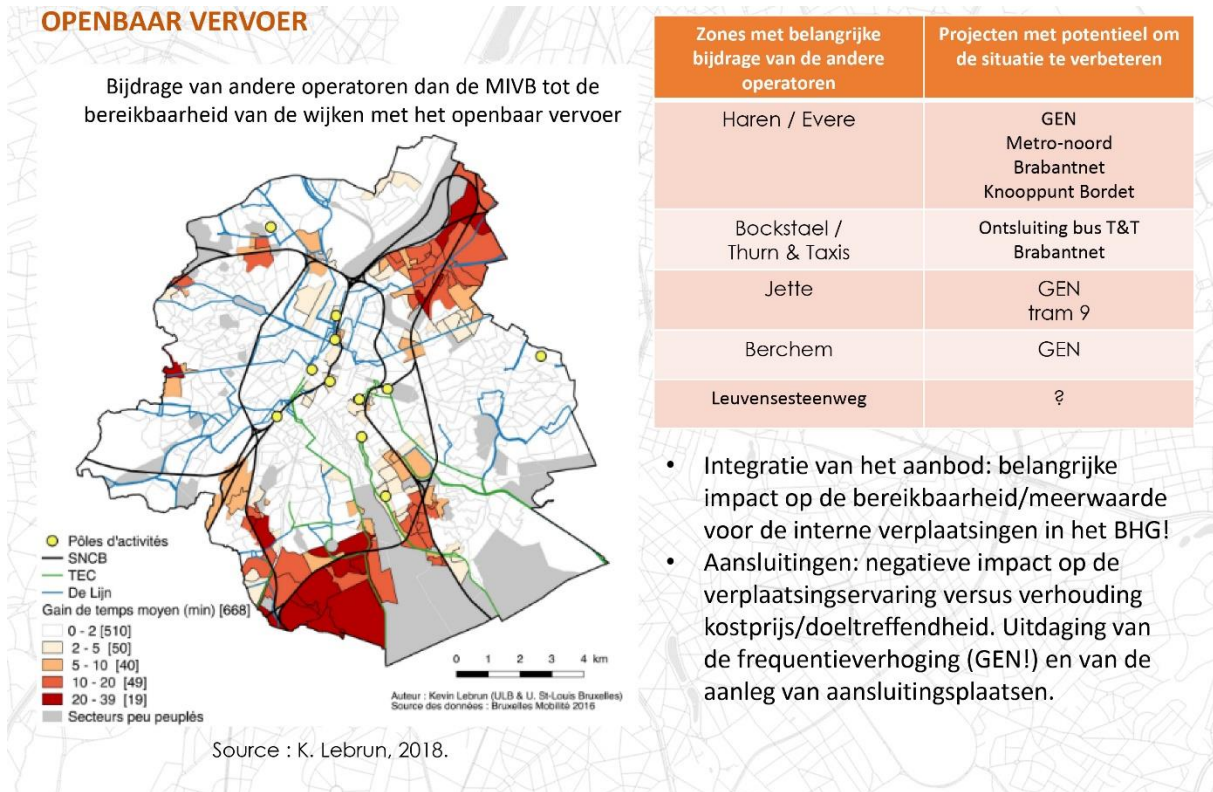
Coördinatie

Circulaire economie is niet mogelijk zonder coördinatie van het geheel. De operationalisering van het USquare-project, onder leiding van de MSI, bood de kans om een coördinatie-opdracht te implementeren waarvan een deel bestemd was voor de invoering van de circulaire economie. Er zou een gelijkwaardige organisatie kunnen worden ontworpen voor de Noordwijk. De studie van Turas over de Kazernes stelt een methodologie voor om een dergelijke coördinatie te organiseren, waarbij het de bedoeling is om de lokale actoren, de stadsdynamiek en de hulpbronnen met elkaar te verbinden (Turas, 2016).

De huidige discussies over de geografische ordening van de circulaire economie die worden gevoerd in het kader van de Leerstoel circulaire economie gecoördineerd door Stéphane Kampelmann en Aristide Athanassiadis, wijzen op het belang van een interventieniveau dat voldoende ambitieus is, maar toch ruimte laat voor de privésector om deze economie levensvatbaar te maken. Het debat heeft dus betrekking op de totstandbrenging van een grootschalige ad-hoccoördinatie, bijvoorbeeld van het IBA-type. Een IBA gaat immers steeds over een baanbrekend thema. Een IBA brengt de hoofdactoren samen en verzekert daarbij kwaliteit en een internationale scene voor de innovatie bij de planning en bij architectuurprojecten ("Brussel zal de kantoren voor de stad van morgen heruitvinden"). Een IBA is een onafhankelijke ad-hocentiteit die deel uitmaakt van een internationaal netwerk van initiatieven (<https://www.open-iba.de/en/>), zodat een grote concentratie van openbare en private middelen in tijd en ruimte mogelijk wordt.

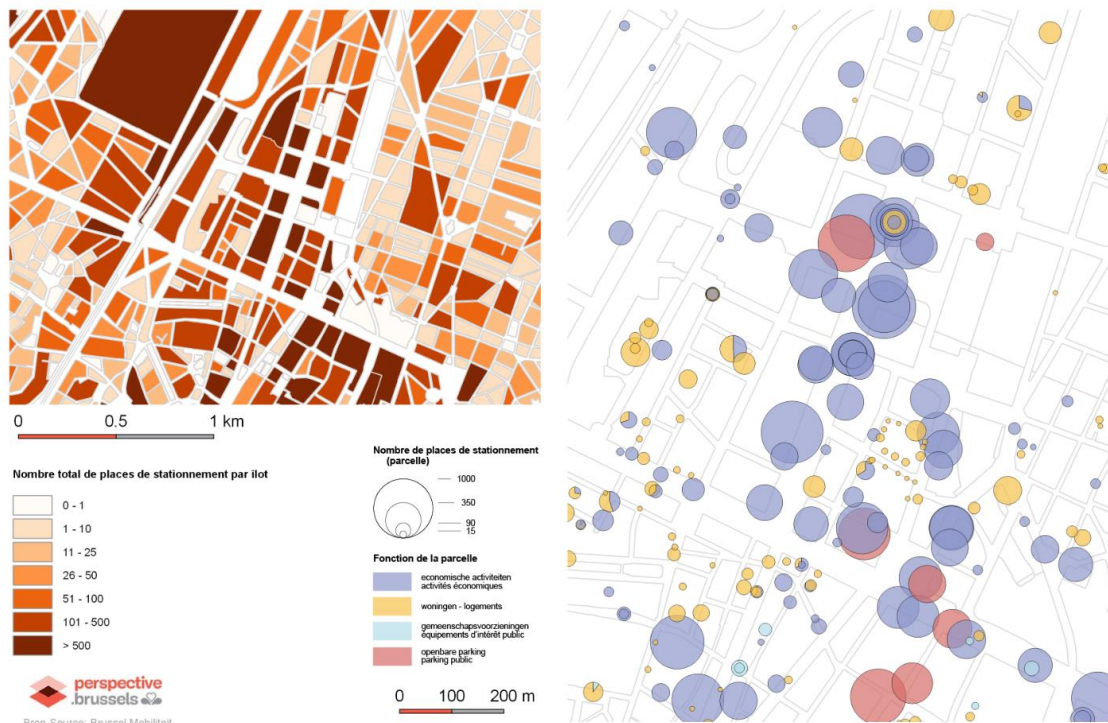
Welke lessen trekken we uit de kwesties in verband met de duurzaamheid en het stedelijke metabolisme?

- De elementen die naar voren zijn geschoven door de Duurzaamheidsnota van de Facilitator Duurzame Wijken van Leefmilieu Brussel integreren: de elementen water en natuur benutten om de biodiversiteit te verbeteren, zorgen voor een betere toe-eigening van de openbare ruimten, de energie-aspecten optimaliseren, ...
- Bij de voortzetting van de denkoefening over de economie het idee aftasten om er een hotspot voor de ontwikkeling van de circulaire economie van te maken voor het hele Gewest. Er zijn drie specifieke circuits afgebakend: kantoormeubilair, organisch materiaal (afval), bouw.



Figuur 44. Belangrijk aandeel van andere operatoren dan de MIVB - Territoriale diagnose, perspective.brussels 2018.

Parking buiten de openbare weg - Stationnement hors voirie



Figuur 45. Belangrijk aanbod parkeerplaatsen die zijn geïntegreerd in gebouwen - Diagnose, perspective.brussels 2018.

3.9. MOBILITEIT EN PARKEREN

De Noordwijk is **bereikbaar** vanuit de rest van Brussel, het land, het buitenland, en dat zowel via het wegennet als met het openbaar vervoer. De stedelijke definitiestudie Maximiliaan-Vergote geeft verdere toelichting bij deze vaststelling (2017)¹¹. In dit verslag bieden we een aanvulling bij deze studie, en dat in een perspectief van stedelijke transformatie van een monofunctionele wijk naar een gemengde wijk met een belangrijke herdefiniëring van de openbare ruimten.

De Noordwijk dient als **kruispunt** voor het vervoer van de NMBS, de MIVB, TEC, De Lijn en de private pendelbus-, bus- en autocarbedrijven, zowel lokale ¹² als internationale (Eurolines, Flixbus, ...). Dit is zeker een pluspunt. Hierdoor wordt de wijk een plek waar mensen samenkomen. De aansluitingen tussen de verschillende vervoerswijzen zijn echter complex, weinig overzichtelijk, zowel in openlucht (Simon Bolivarplein, Vooruitgangstraat, Kleine Ring) als overdekt (in en onder het CNN, binnen het Noordstation zelf). Bovendien worden bepaalde plekken, zoals het CNN en het Noordstation, als vrij onveilig ervaren¹³, wat onmiskenbaar het imago van de wijk en de intensiteit van het bezoek van die plaatsen aantast. De herontwikkeling van de Noordwijk kan niet zonder een diepgaande denkoefening over de verbetering van deze functie van kruispunt en intermodaal knooppunt. Hierbij moet dit intermodaal knooppunt in het algemeen 'comfortabeler' worden gemaakt, het moet uitnodigen om er niet enkel te passeren, maar ook even halt te houden in een kwaliteitsvolle openbare ruimte (cf. § 3.5 Stedelijke morfologie en openbare ruimte). De verbetering van de doorgangen onder de sporen van het Noordstation zoals gepland in het SVC 3 blijkt daarom een prioriteit (cf. § 3.4 Huidig overheidsbeleid). De mogelijke wandeling naar de Stichting Kanal - Centre Pompidou zou veel baat hebben bij een bewegwijzering, zoals we al zeiden, maar ook – en misschien wel vooral – bij een tussenkomst op het vlak van erfdienstbaarheden van doorgang over privéterreinen en een herdefiniëring van de voetpaden en middenbermen, die momenteel heel slecht onderhouden zijn. De verbetering van de oversteek van de Kleine Ring, meer bepaald in de as Nieuwstraat-Brabantstraat, is ook een uitdaging die zou toelaten om de wijk te ontsluiten.

Bepaalde projecten die reeds worden besproken, kunnen een merkbare invloed uitoefenen op de mobiliteit op lokaal niveau. De Stichting Kanal - Centre Pompidou, de verandering van de structuurassen die wordt voorgesteld in het ontwerp van RPA Maximiliaan-Vergote (arbitrage tussen de Willebroekkaai en de Albert II-laan; reorganisatie van de Simon Bolivarlaan) kunnen leiden tot een aanpassing van de verkeerstrajecten en van de intensiteit van het verkeer. Een goede **coördinatie van het geheel** lijkt noodzakelijk om de effecten van stedelijke discontinuïteit van dit grondgebied te beteugelen (§ 3.5 Stedelijke morfologie en openbare ruimte). Wat het parkeren betreft, moet gezien de goede bereikbaarheid van het gebied met het openbaar vervoer en het **grote aantal parkeerterreinen** dat reeds aanwezig is, daadkrachtig en ambitieus worden opgetreden op het vlak van de parkeernormen langs en buiten de openbare weg (cf. Figuren 45 & 46). Gesprekken met inwoners en werknemers uit de wijk doen vermoeden dat bepaalde bestaande overdekte parkeerterreinen onderbenut zijn. Dit biedt het perspectief van het gebruik van de ondergrondse verdiepingen voor zowel economische als logistieke, recreatieve of sportieve stedelijke functies.

Welke lessen trekken we uit de kwesties in verband met de mobiliteit en het parkeren?

- Een gecoördineerde aanpak van de veranderingen van de wijk op het vlak van de mobiliteit. De Noordwijk beschikt dan wel over een goede bereikbaarheid via de weg en met het openbaar vervoer, onder meer door de aanwezigheid van het Noordstation, maar de wijk is niet overzichtelijk en wordt als weinig veilig ervaren. Dit moet veranderen en de wijk moet een plaats voor vlotte intermodale stromen en een aangename verblijfsplek worden.
- Gezien de massale aanwezigheid van parkeerterreinen, een daadkrachtige en ambitieuze benadering volgen door de aanwezigheid van de auto in de openbare ruimte te beperken.

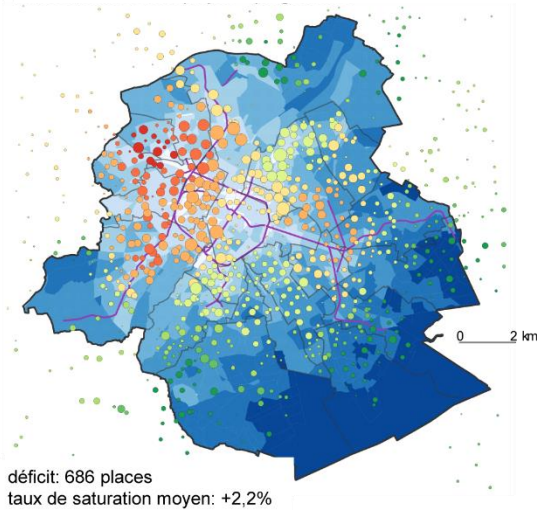
¹¹ http://perspective.brussels/sites/default/files/poles/ed_maxver_-_vf_-_20180904.pdf

¹² Private pendeldiensten Keolis KBC / Hermann Teirlinck / Publicis / Koninklijk Pakhuis (Thurn & Taxis) / Unizo (van 5.30 tot 22 uur + halte op het Rogierplein 's middags).

¹³ HLN: "De Lijn: 'Als Brussel overlast aan Noordstation niet aanpakt tegen 23/11 zullen we haltes verplaatsen'", 16 november 2018.

Franstalig onderwijs – eerste graad

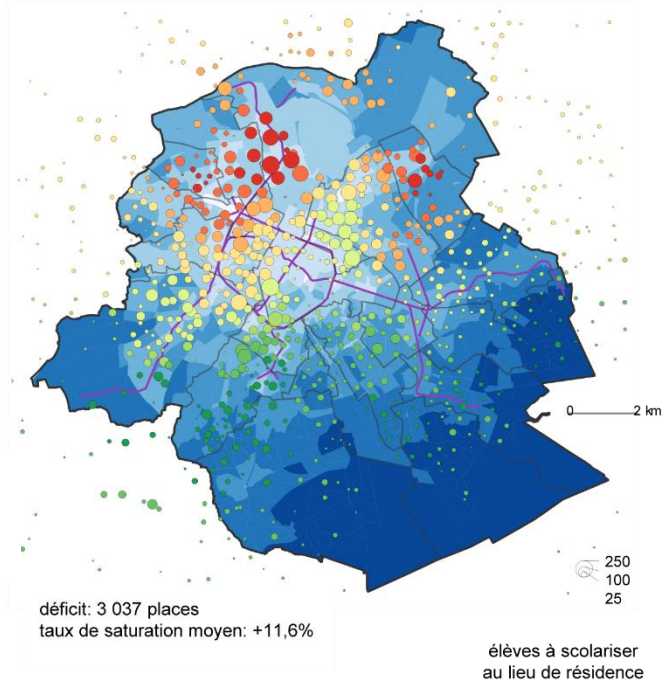
Noden en toegankelijkheid ertoe rekening houdend met het bestaande aanbod en de geplande projecten



déficit: 686 places
taux de saturation moyen: +2,2%

Franstalig onderwijs – G2 en G3 techn. & beroeps

Noden en toegankelijkheid ertoe rekening houdend met het bestaande aanbod en de geplande projecten

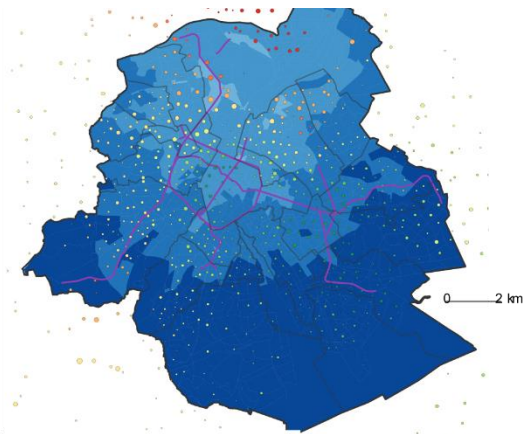


déficit: 3 037 places
taux de saturation moyen: +11,6%

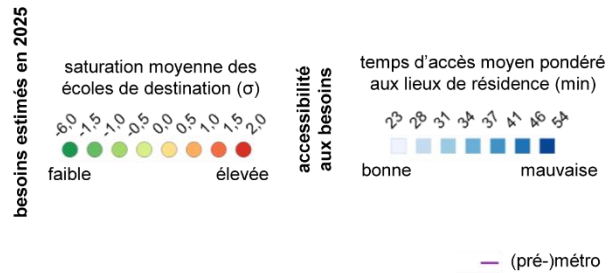
élèves à scolariser
au lieu de résidence

Nederlandstalig onderwijs - Algemeen G2 en G3

Noden en toegankelijkheid ertoe rekening houdend met het bestaande aanbod en de geplande projecten



déficit: 291 places
taux de saturation moyen: +5,5%



(CCBY) Brussels Studies Institute, ULB IGEAT (P. Marissal & B. Wayens) & perspective.brussels - 2018

Figuur 46. Vraag naar schoolplaatsen in het middelbaar onderwijs.

3.10. VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG

3.10.1. ONDERWIJS

De stedelijke definitiestudie Maximiliaan-Vergote biedt een nauwkeurige analyse van de basisscholen in het noorden van de Vijfhoek (2017)^[1].

In dit verslag wil de dienst Facilitator Scholen van perspective.brussels wijzen op een specifieke behoefte die door een gebrek aan beschikbare elementen niet eerder werd belicht. Het betreft de behoefte aan plaatsen in het middelbaar onderwijs. De recente studie die de behoeften en de lokalisatie van middelbare scholen in het BHG evalueert (2018)^[2], wijst inderdaad op het belang van het oprichten van middelbare scholen in de Noordwijk. Daar zijn verschillende redenen voor. Het gaat om een erg goed bereikbaar gebied en een van de kenmerken van jongeren uit die leeftijdsgroep, is dat ze zich zelfstandig verplaatsen. Dit wordt versterkt door de komst van nieuwe bewonersgroepen, die gepaard gaat met een bouw golf van nieuwe woningen (cf. § 3.12 Dynamiek van de vastgoedprojecten). Dit fenomeen zal op zijn beurt nog worden versterkt in de komende jaren, wanneer de Noordwijk een grotere functiegemengdheid zal kennen.

De behoeften aan nieuwe plaatsen in het middelbaar onderwijs tegen 2025 zijn als volgt (in volgorde van prioriteit):

- Franstalig onderwijs – Technisch en beroepsonderwijs: algemene noodzaak in het hele noorden van het Gewest;
- Franstalig onderwijs – Eerste graad: reden: in de buurt van verzadigde zones (met andere woorden: het aanbod aan schoolplaatsen is lager dan de vraag);
- Nederlandstalig onderwijs – elke graad: reden: de zone is erg goed bereikbaar voor zowel de Nederlandstalige Brusselaars als voor Nederlandstaligen uit de rand. Merk op dat het behoud van de Vlaamse administraties in dit deel van Brussel, dat tot een hoger woningaanbod leidt, Nederlandstalige gezinnen kan aantrekken (dit fenomeen wordt reeds waargenomen in de Amelincxtorens in de buurt van de Helihavenlaan, nabij de Maximiliaanhoeve).

De behoefte aan technisch en beroepsonderwijs kan in perspectief worden geplaatst en worden gecoördineerd met de wenselijke initiatieven op het vlak van productieactiviteiten en circulaire economie die in deze diagnose zijn beschreven (cf. § 3.8 Duurzaamheid en stedelijk metabolisme), en die bovendien tegemoetkomen aan bepaalde oriëntaties van het ontwerp van **RPA Maximiliaan-Vergote, evenals aan de doelstellingen van het Kanaalplan.**

3.10.2. CULTUUR

Het aanbod en de behoefte aan culturele voorzieningen werd intern bestudeerd door perspective.brussels voorafgaand aan de lancering van een onderzoek naar de culturele praktijken van de bevolkingsgroepen en de gebruikers van de kanaalzone centrum (2019).

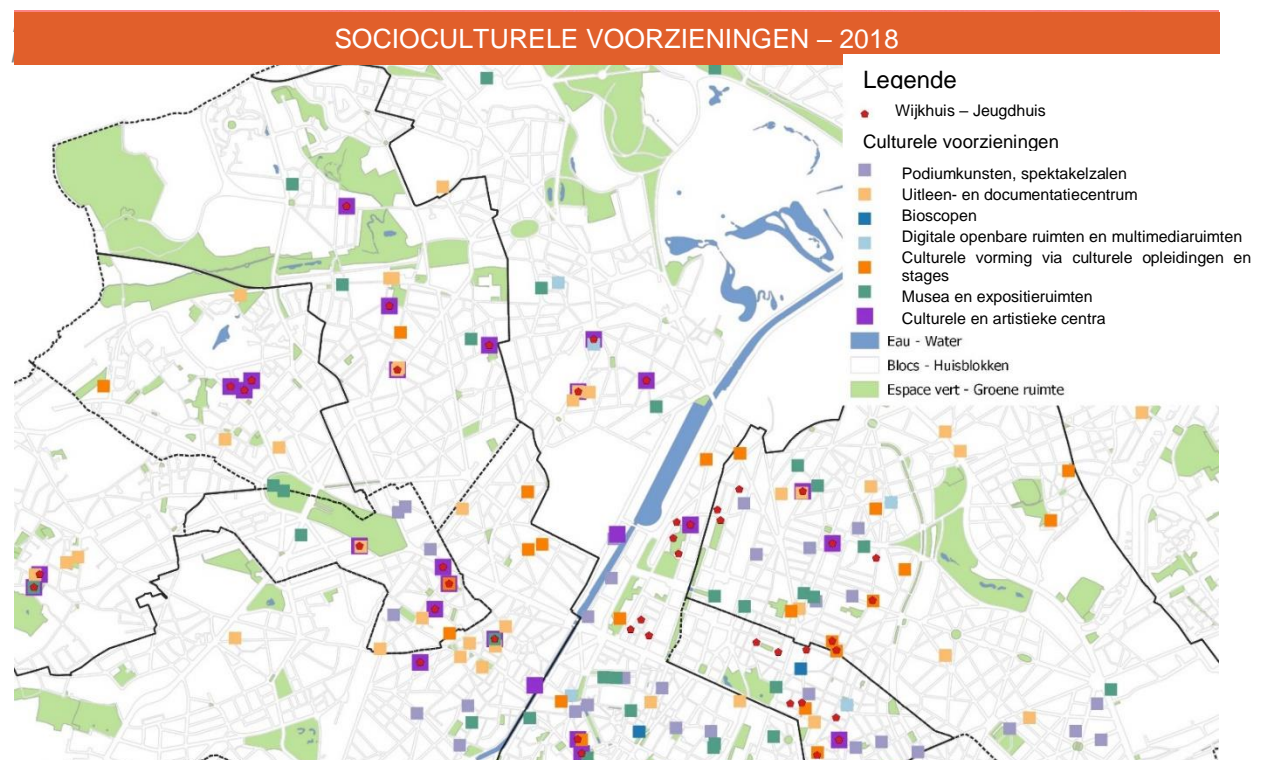
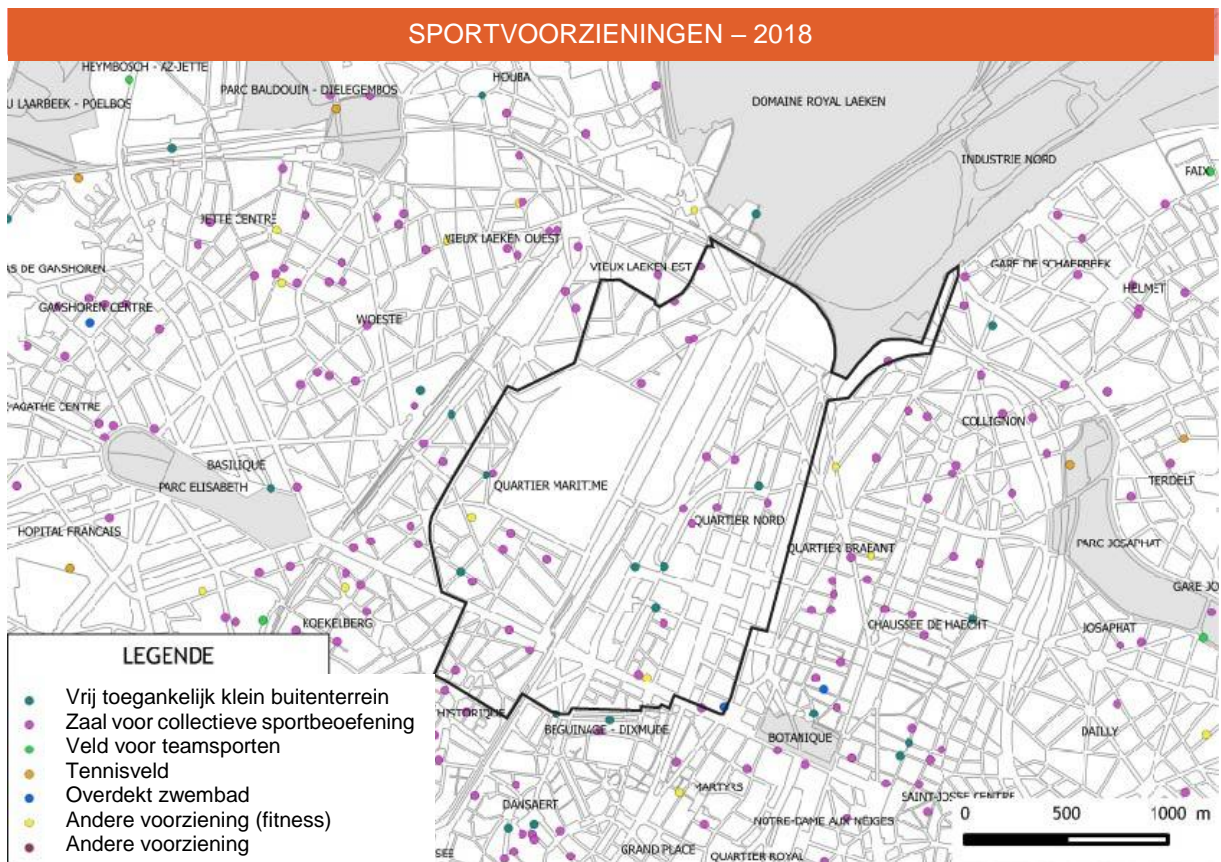
Gewestelijk niveau en hoger

De programmering van de Stichting Kanal - Centre Pompidou, het Kaaitheater en Thurn & Taxis dragen ongetwijfeld bij tot de verankering van de culturele actie in het gebied. Er moet worden gestreefd naar kwaliteitsvolle verbindingen, zowel in de openbare ruimte als met het openbaar vervoer, om de bereikbaarheid van deze verschillende culturele plaatsen en de mogelijke onderlinge interacties te verhogen. Er moet werk worden gemaakt van een verbinding met de initiatieven en met de hernieuwde identiteit van de Noordwijk. Het is noodzakelijk om samen met Visit.brussels te werken aan routes en bewegwijzering en daarbij lessen te trekken uit wat is ondernomen in de Leopoldwijk (Europese Wijk). In dit verband lijkt het interessant om een origineel parcours te creëren vanaf het Noordstation en daarbij

^[1] http://perspective.brussels/sites/default/files/poles/ed_maxver - vf - 20180904.pdf

^[2] Merk op dat deze studie geen rekening houdt met de nieuwe verstedelijkingsprojecten gezien de grote verschillen tussen de Brusselse sectoren (cf. p. 15 van de samenvatting van deze studie).

het lokale erfgoed in de kijker te zetten: stedelijke kunst (kunstwerken in de openbare ruimte, lokale Europese



Figuur 48 Kaart van de culturele voorzieningen, ibidem.

geschiedenis: industrieel en spoorwegerfgoed, door er bijvoorbeeld op te wijzen dat men in deze zone de geschiedenis van de Brusselse economie kan achterhalen).

Subgewestelijk en lokaal niveau

Er is een weefsel aan socioculturele infrastructuren (Noordpoolcentrum, Noorderzon, ABC, Maximiliaanhoeve, ...) – cf. §. 4.6 Bevolking en lokale initiatieven. De definitiestudie Maximiliaan-Vergote toont aan dat de problemen zich doorgaans situeren op het vlak van de financiering en het beheer van de activiteiten en infrastructuren zelf. Er moet dus worden nagedacht over de versterking ervan, eerder dan over nieuwe socioculturele voorzieningen in de strikte zin. Er moet ook worden gewerkt aan een betere integratie tussen het gewestelijke culturele aanbod in de zone en het subgewestelijke aanbod. Het idee is daarbij dat de kleine structuren voordeel en steun kunnen vinden bij de grotere en als bemiddelaar kunnen fungeren voor een betere integratie in de stedelijke context. De sociale problemen van de bevolking in de Noordwijk, de infrastructuren die rechtstreeks verband houden met de sociale cohesie en de personen hulp moeten echter nog beter worden omschreven (cf. § 4.10.2 Gezondheid en personen hulp).

3.10.3. SPORT

In het algemeen zijn er vrij veel indoor sportvoorzieningen¹⁴ aanwezig. We merken een heus netwerk van zalen voor collectieve sportbeoefening. Deze zalen bevinden zich in bepaalde scholen, maar ook in specifieke sportlokalen (bv. Noordpoolcentrum).

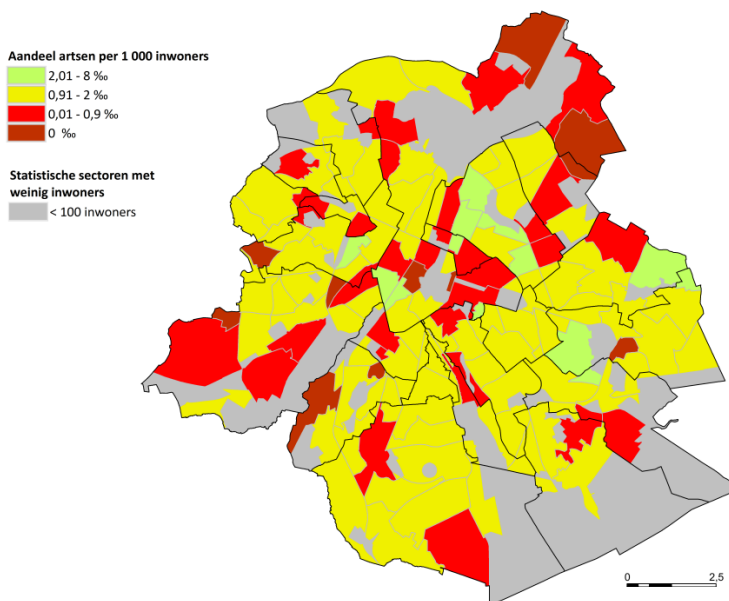
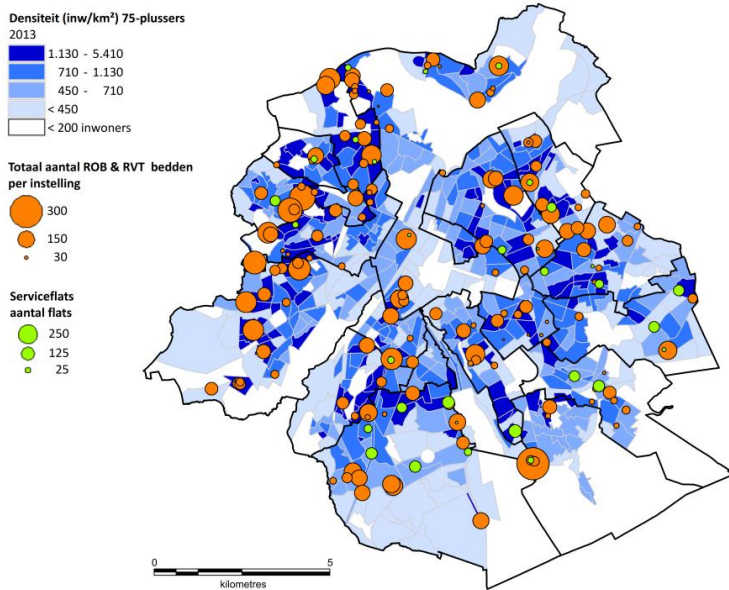
Er is een opvallend gebrek aan zwembaden. De best bereikbare zwembaden zijn die van Sint-Joost en van Laken. Als we de analyse uitbreiden naar het gewestelijk niveau, zien we ook een tekort aan zwembaden in de wijken rond de Noordwijk. Met andere woorden, de noordzijde van de centrale zone van het BHG wordt gekenmerkt door een afwezigheid van zwembaden.

De studie van perspective (2016) doet trouwens aanbevelingen ten gunste van de aanleg van zwembaden in probleemwijken. Er wordt voorgesteld om baden van minder dan 100 m² aan te leggen, met een oppervlakte die vergelijkbaar is met die van een zwembad van 15 m x 6 m, met een maximumdiepte van 1,4 m en een watertemperatuur van 32 graden. Dit type zwembad kan tegemoetkomen aan de behoeften van 70 % van de bevolking van het Brussels Gewest:

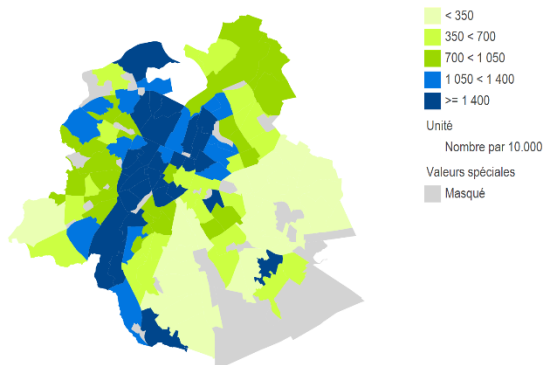
- Het kan dienen als instructiebadje voor kinderen van 0 tot 8 jaar. Dit type zwembad biedt kinderen van de tweede kleuterklas tot de vierde klas van de lagere school de kans om wekelijks te komen zwemmen. Zo vermijdt men de transportkosten en het tijdverlies onderweg naar de grotere voorzieningen.
- Het kan dienen als recreatiebad voor volwassenen en senioren die een kalmere plek met warmer water en grote kleedkamers op prijs stellen.

De bevolkingsgroei die gepaard gaat met de ontwikkeling van woonprojecten in de zone, doet een behoefte aan indoor sportvoorzieningen tegen 2025 vermoeden. Bovendien maken de centrale ligging en de goede bereikbaarheid van de Noordwijk binnen het Gewest er een geschikte bestemming voor een sportieve voorziening met gewestelijke uitstraling van.

¹⁴ De sportzalen voor collectieve sportbeoefening omvatten sporthallen, sportzalen, sportlokalen, gymnastiekzalen, karatescholen, danszalen, squashbanen, badmintonvelden, tafeltenniszalen, schermzalen, bokszalen, enz.

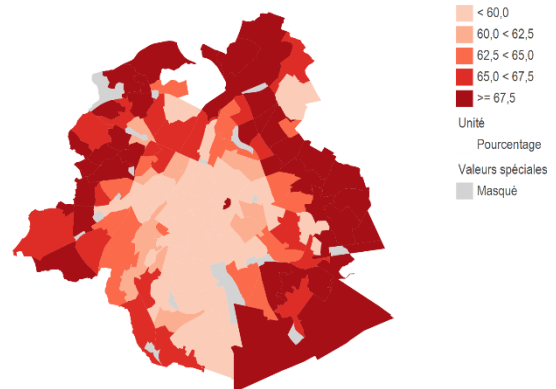


Patiënten gezondheidshuizen 2014 – Wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Source : <http://www.aim-ima.be>

Contact met huisartsen 2014 – Wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Source : <http://www.aim-ima.be>

Figuur 49 Aanbod aan gezondheidsvoorzieningen.

3.10.4. GEZONDHEID EN PERSONENHULP

Er heerst in de Noordwijk in het algemeen en in het bijzonder voor de meer kwetsbare doelgroepen een relatief gebrek aan gezondheidsinfrastructuren.

Er zijn te weinig gezondheidshuizen, en dat terwijl de vraag vrij groot is (zie het aantal huisartscontacten op de kaart). De Kliniek Sint-Jan in de buurt van de Kruidtuin en de Polikliniek Lothier bieden wel toegang tot bepaalde specialismen op geringe afstand.

Wat senioren betreft, zijn er geen seniorieën en serviceflats aanwezig in de zone. Er is op bepaalde plaatsen nochtans een groot aandeel vijfenzeventigplussers, vooral dan in de statistische sector Helihaven. Het betreft een bevolkingsgroep met financiële problemen. De sociale en medische problemen van de bejaarden van de Lakense Haard en de Masuiwijk werden meermaals aangekaart tijdens gesprekken met bewoners in de participatiefase van de uitwerking van het ontwerp van RPA Maximiliaan-Vergote (2018). Dit versterkt de resultaten die zijn vastgesteld op basis van de statistische analyse.

Wat de migranten betreft, verandert de situatie van maand tot maand naargelang de ontwikkelingen van het federaal beleid op het vlak van de opvang van migranten en van veiligheid. Een opvangpunt dat basisgoederen, oriëntatiediensten, sociojuridisch advies en medische zorgen aan migranten verstrekt, de zogenaamde 'humanitaire hub' die beheerd wordt door het Burgerplatform voor hulp aan vluchtelingen, het Rode Kruis van België, Dokters van de Wereld en Dokters zonder grenzen, was gevestigd in het Noordstation en is nu tijdelijk verhuisd naar een gebouw van de Haven van Brussel, in de buurt van Thurn & Taxis, op een kwartier te voet van het Noordstation.

Het ARCH-collectief (Action Research Collective for Hospitality), opgericht op initiatief van Metrolab en bestaande uit sociologen, antropologen, architecten, stedenbouwkundigen, ..., dat heeft samengewerkt met het Burgerplatform voor hulp aan vluchtelingen, bestudeert de "mogelijkheid om meer gastvrije stedelijke ruimten en voorzieningen aan te bieden aan de nieuwkomers in een kwetsbare positie"¹⁵. Het werk van het collectief stelt wetenschappelijke en artistieke maatregelen voor die een nieuwe blik bieden op deze bevolkingsgroepen en op de toekomst die voor deze wijk in het vooruitzicht moet worden gesteld. Inzicht in de mogelijke infrastructuren, of die nu tijdelijk of blijvend zijn, de gebruikelijke vormen van ruimte-inname door de migranten, hun wensen en dromen, ... moet het mogelijk maken om hun behoeften te verwerken in de ontwikkeling van de wijk, naargelang van het niveau van de betrokken plannen en projecten.

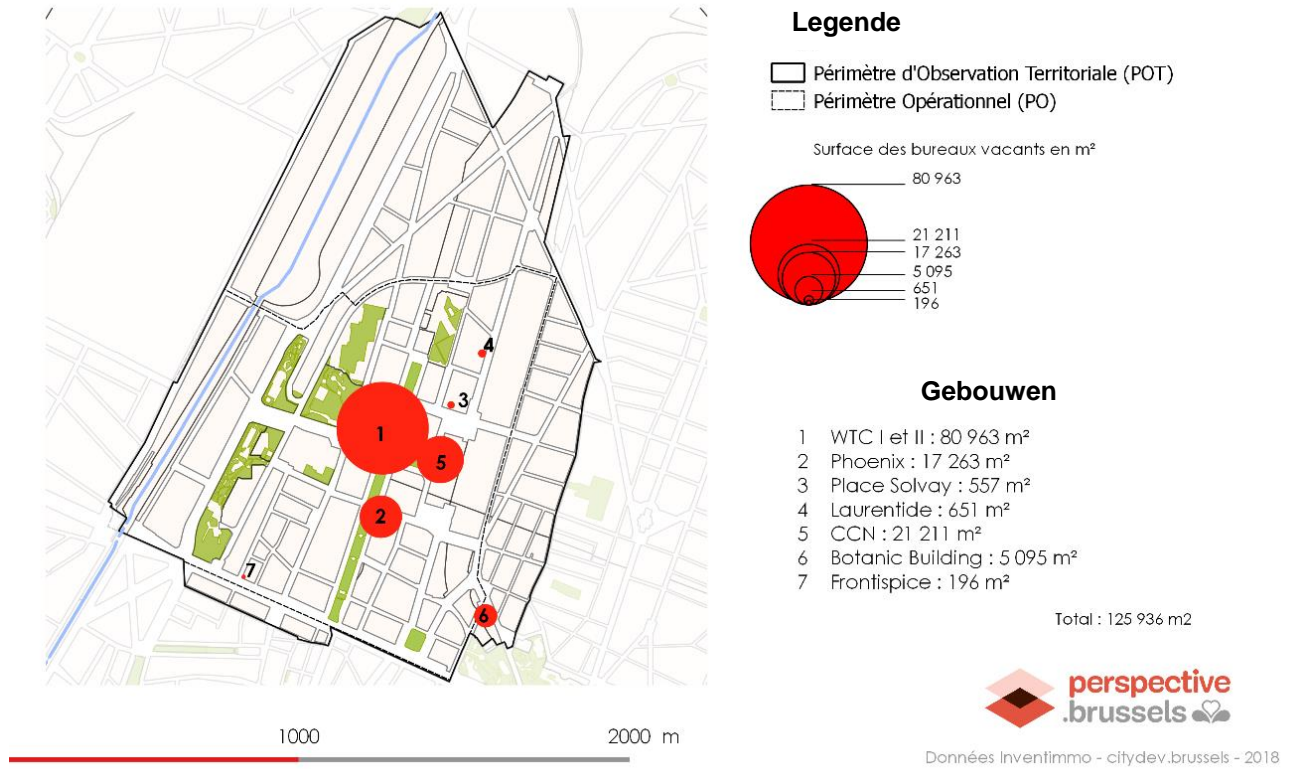
We voegen hier nog aan toe dat bepaalde acties inzake sociale cohesie en gemeenschapsleven van het SVC 1 Citroën-Vergote die door de Stad Brussel zijn ingediend, betrekking hebben op deze bevolkingsgroepen.

De extra komst van nieuwe bewonersgroepen, of ze nu al dan niet van buitenlandse herkomst zijn, dreigt het gebrek aan gezondheidsdiensten nog te benadrukken. De functiegemengdheid van deze nieuwe projecten moet worden gestimuleerd om de installatie van gezondheidsvoorzieningen te vergemakkelijken. Deze voorzieningen moeten voldoende inclusief zijn om de financieel zwakkere bevolkingsgroepen die de wijk aandoen, op te vangen en mogen niet de verschoppelingen van de herontwikkeling van het gebied worden.

¹⁵ Bron: E-mails met de uitnodiging voor de presentatie van de werkzaamheden van ARCH, Whose Future Is Here? — Invitation to a dialogue with ARCH (juni '19), Mathieu Berger, 07.06.2019.

Welke lessen trekken we uit de kwesties in verband met de voorzieningen van collectief belang?

- Rekening houden met de behoefte aan plaatsen in het middelbaar onderwijs die is onderstreept door de Facilitator Scholen van perspective en met de kans om technisch en beroepsonderwijs te creëren dat aansluit op de lokale productieactiviteiten en de circulaire economie.
- Een antwoord bieden op de actuele behoeften aan voorzieningen (bv. zwembaden) en anticiperen op de toekomstige behoeften die gepaard gaan met een bevolkingstoename (bv. indoor voorzieningen). Nadenken over de inplanting van een sportieve voorziening met gewestelijke uitstraling gezien de goede bereikbaarheid van de wijk.
- Zich baseren op de bestaande culturele en socioculturele infrastructuur en bijdragen tot de versterking van hun synergie.
- Tegemoetkomen aan de behoeften op het vlak van medische zorg, ook van de toekomstige bewoners, en op het vlak van geschikte woningen voor ouderen, rekening houdend met de kwetsbare situatie van die bevolkingsgroep.
- De behoeften van migranten integreren in de ontwikkeling van de wijk, naargelang het niveau van de betrokken plannen en projecten.



Figuur 50 Beschikbare kantoren (situatie augustus 2018), perspective 2018.

3.11. KANTOREN

Het Overzicht van het kantorenpark van perspective.brussels raamt **de voorraad kantoren van de Noordwijk op 1.732.000 m²** (gegevens van 2018), hetzij 13,6 % van de voorraad van het Brussels gewest. In zijn Nummer 36 toonde het aan dat het vastgoedpark slechts een beperkt aantal kleine kantoren telt: 80,5 % van de oppervlakte wordt immers ingenomen door 20 hoofdgebruikers. Geschat wordt dat 65 % van de kantoren in afwachting is van renovatie. De facto wijst het Overzicht erop dat de Noordwijk nu een keerpunt heeft bereikt wat het kantoraanbod betreft. Het einde van de huurperiode van meerdere grote huurders is in zicht en er is veel leegstand. Bovendien komen er nieuwe kantoorprojecten op de markt. Het Overzicht gaat ervan uit dat het beschikbare aanbod over vijf jaar 550.000 m² aan kantoren zal bedragen. Meer nauwkeurige informatie over de kantoorgebouwen die de kantoorvoorraad van de Noordwijk en de gebouwen in projectfase vormen, is verkrijgbaar in de gedetailleerde territoriale diagnose die door perspective.brussels is opgesteld. Het is wel zo dat de situatie er werd geëvalueerd in augustus 2018 en ondertussen sterk gewijzigd is. Dit wijst ongetwijfeld op een hernieuwde dynamiek van renovatie en reconstructie in deze zone.

Ook op het vlak van inhoud merken we een evolutie van het aanbod: er worden nu ruimten voor **coworking** aangeboden, dit is bijvoorbeeld het geval in de projecten Seven (beheer Fosbury & Sons), Manhattan Center (International Workspace group), ZIN (Befimmo), Quatuor (Silversquare@Befimmo), WeWork (Botanic building) en The Lodge van Engie. Deze ruimten trekken in het algemeen zelfstandigen aan (van wie het aantal voortdurend stijgt), start-ups en kleine ondernemingen. Maar moet de aanwezigheid van coworking in een gebouw vanuit het standpunt van de investeerder nu worden beschouwd als **toegevoegde waarde** of als risico? Deze vastgoedsector staat nog in de kinderschoenen en er zijn weinig objectieve referenties (cf. Expertise 13.07.2018)¹⁶. Een gesprek met Cofinimmo leert ons wel dat dit aanbod het mogelijk maakt om het imago van bepaalde kantoren te vernieuwen. Het biedt bepaalde actoren de kans om zich te onderscheiden op de vastgoedmarkt, vooral als het om een aanbod gaat dat als 'tweederangs' kon overkomen.

Coworking mag dan wel onder een economische niche vallen, er is een meer algemene fundamentele trend aanwezig: die van de huurlogica die verschuift van '**single tenant**' naar '**multi tenants**'. Deze nieuwe tendens gaat gepaard met het feit dat de eigenaren zich geleidelijk aanpassen aan de vraag van ondernemingen om beperktere en meer flexibele ruimten met gedeelde diensten (bv. conciërgediensten, wasserij, pakketten biovoeding, ...). Er tekent zich zo een aanbod af dat meer plaats biedt aan **verticale gemengdheid**, wat uiteindelijk overeenkomt met een neerwaartse trend op het vlak van monobezetting van kantoren.

Tijdelijke bezetting wordt ook couranter aangeboden. Deze bezettingsvorm biedt werkruimte tegen meer toegankelijke prijzen, wat het mogelijk maakt om de aanwezige actoren te diversifiëren/vernieuwen en om zo een zekere animatie van de plaatsen te verzekeren, en ze zelfs te 'verlevendigen'.

De sloop- en reconstructieoperaties van kantoorgebouwen en het feit dat ze als verouderd worden afgeschreven (voorbeeld het oude Vlaamse parlement), stellen ons voor belangrijke milieuvraagstukken. Alleen al de productie van cement voor de reconstructies stoot een grote hoeveelheid CO₂ uit, en dan hebben we het niet eens over de andere materialen die moeten worden gewonnen, aangevoerd, enz.

De geografen-economen zijn het er doorgaans over eens dat **de geografie van de vraag** op het vlak van kantoren moeilijk kan worden afgebakend. Een studie die de VUB en de ULB momenteel samen uitvoeren over de diensten van hoog niveau, verheldert op ruime schaal de lokalisatielogica per sector en per subsector van hoog niveau¹⁷. Op macroniveau kan men dus wijzen op trends op het niveau van de stad, maar niet op effectieve vraagniveaus voor een welbepaalde zone. De 'gewenste locaties' kunnen echter enkel via gerichte onderzoeken worden verduidelijkt. En zelfs dan wordt niet alles duidelijk, want op microniveau zijn locaties niet steeds het resultaat van rationele en beredeneerde keuzes, maar soms zijn het gewoonweg opportuniteiten. Laten we ook niet vergeten dat de meeste

¹⁶ Daarom voert perspective nu een studie over coworking uit. De resultaten zijn nog niet beschikbaar.

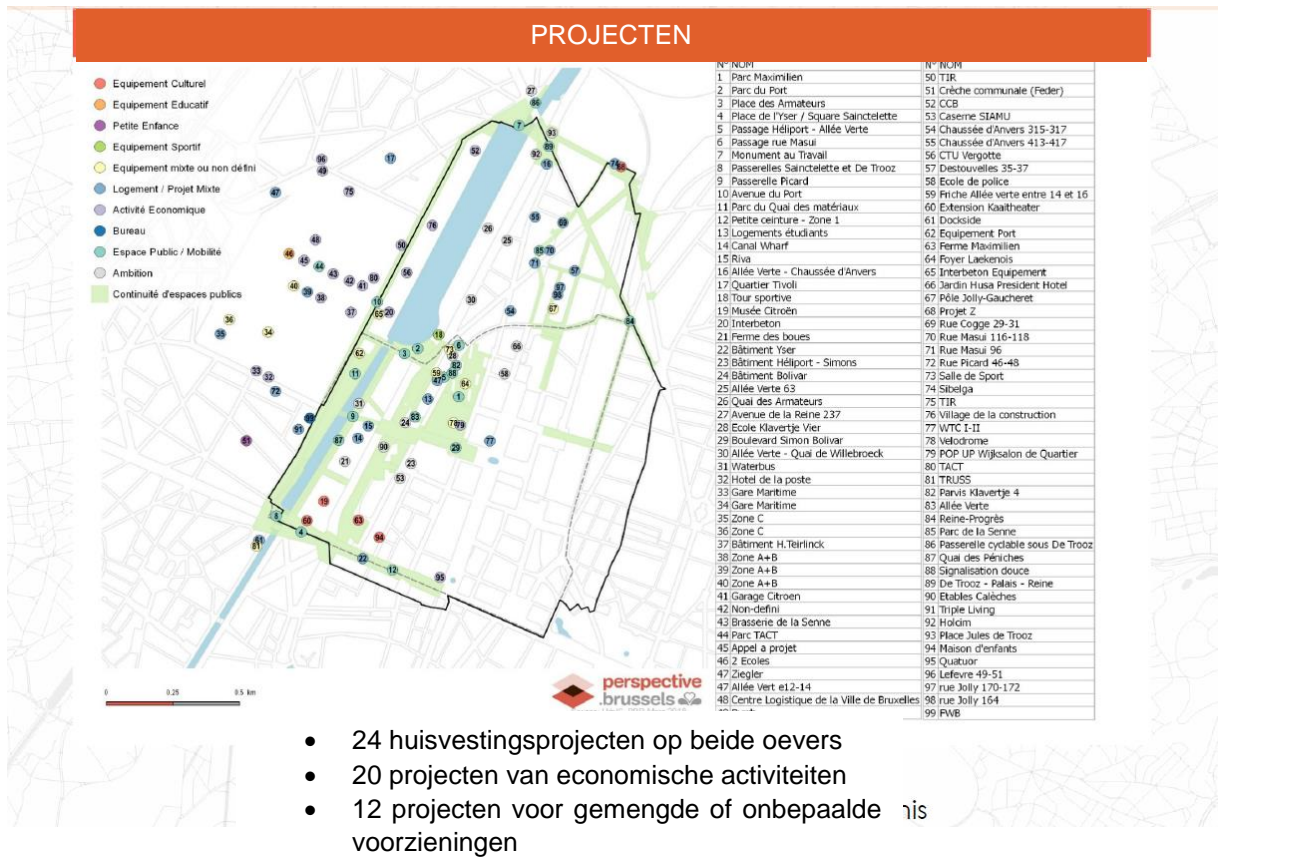
¹⁷ VUB-ULB, *Business services brussels: a geographical analysis*, 2017.

ondernemingen honkvast zijn en dat hun locatie dus onveranderlijk is. Bepaalde aankondigingen creëren echter onrust op de markt, zoals de vooraankondiging van 24 maart 2018 van de EC ter attentie van de vastgoedmarkt, die gedeeltelijk betrekking heeft op de Noordwijk (in een perimeter van 700 m vanaf het metrostation Rogier) of de 'geruchten' die circuleren over de zoektocht van Engelse ondernemingen naar vestigingsmogelijkheden naar aanleiding van de brexit.

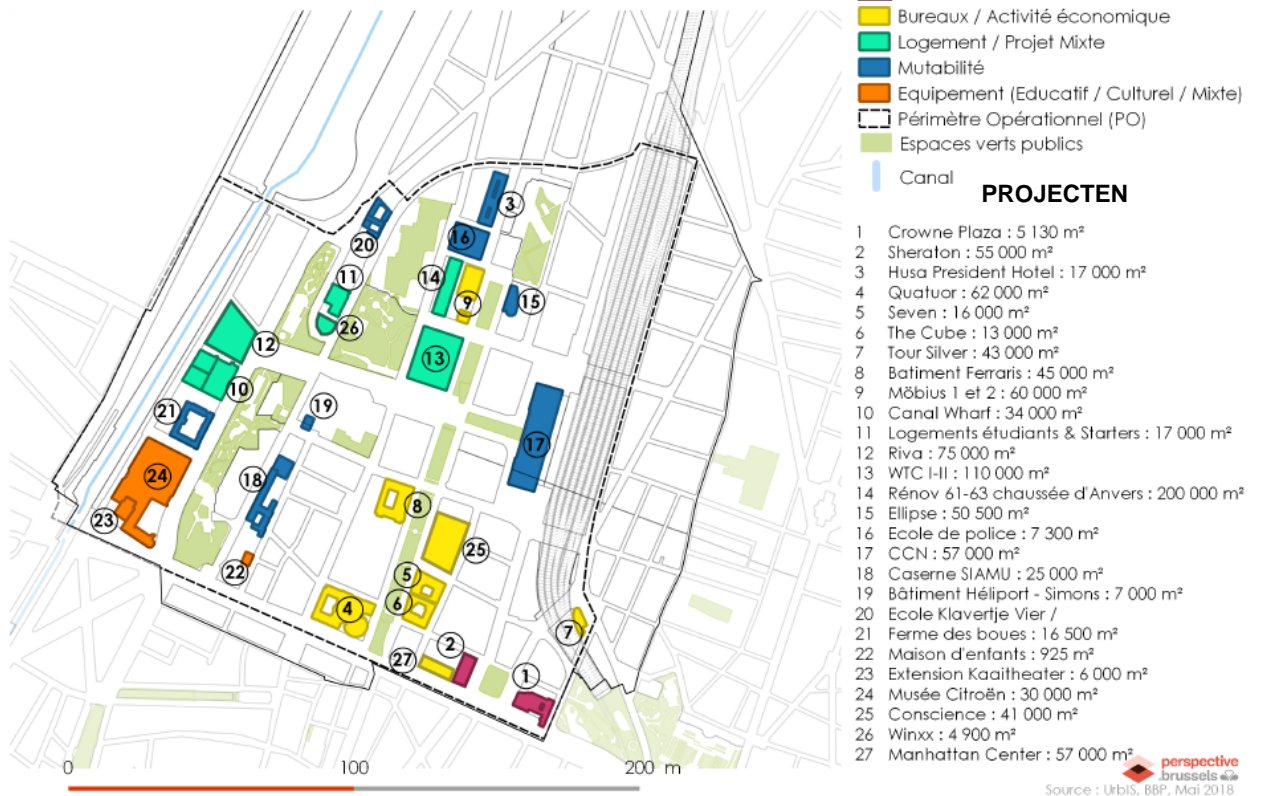
De cel *studentenleven* van perspective.brussels meldt dat er steeds meer studenten komen in het westen van de gemeente Schaarbeek. In het algemeen is er te weinig werkruimte voor studenten in Brussel. Het zou interessant kunnen zijn voor de Noordwijk om dergelijke ruimten aan te bieden om de bezettingen van de kantoren en de gebruiksuren te diversifiëren en meer leven in de wijk te brengen. De ervaringen van de tijdelijke bezetting van het WTC door de KU Leuven zijn een eerste signaal dat voor herhaling en bestendiging vatbaar is via besprekingen en overeenkomsten tussen de universiteiten, de eigenaren en de overheid.

Welke lessen trekken we uit de kwesties in verband met de kantoren?

- Stimuleren van meer gemengde kantoorgebouwen die bestemd zijn voor een grotere verscheidenheid aan gebruikers en voor andere functies dan kantooractiviteiten stricto sensu: ontspanningsplekken, werkplaatsen, huisvesting, enz. aanbieden.
- Werkruimten aanbieden voor de studenten die in steeds grotere getale aanwezig zijn in het westen van Schaarbeek.
- De sloop- en reconstructieoperaties tot een minimum beperken: het hergebruik en de mogelijke transformaties van de kantoren waarborgen.



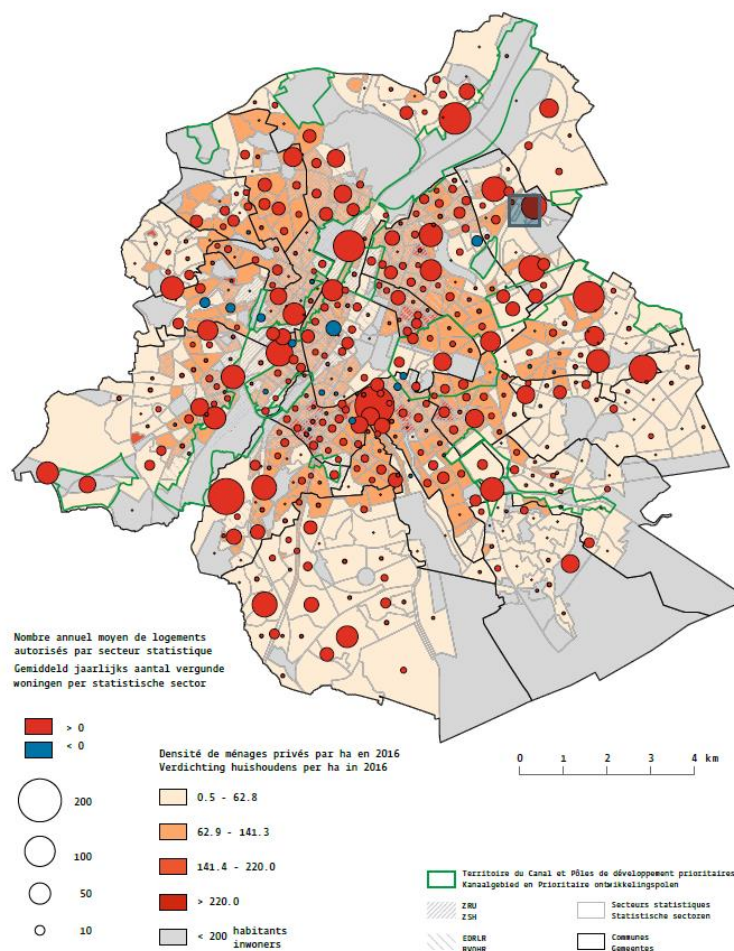
NOORDWIJK: PROJECTEN EN AMBITIES



Figur 51 Dynamiek van vastgoedprojecten, perspective 2018.

3.12. DYNAMIEK VAN VASTGOEDPROJECTEN.

De kaart 'verwachte densificatie per woning' maakt het mogelijk de zone te situeren binnen de dynamiek van het creëren van woningen. Tussen 2017 en de zomer van 2018 werden +/- 200 woningen vergund (aanvraag om stedenbouwkundige vergunning). In de komende twee tot drie jaar kunnen dus 200 extra huishoudens worden verwacht. Andere huisvestingsprojecten zijn aan de gang en hebben nog geen vergunningsaanvraag ingediend of hebben hun vergunning ontvangen na de zomer van 2018. Er moet nog een precieze telling van deze woningen gebeuren. De kantoren van de Manhattanwijk zijn dan wel bestemd voor economische activiteiten, ze leiden echter slechts zelden tot werkgelegenheid voor de lokale bevolking die, zoals we hebben gezien, zeer kwetsbaar is. Op basis van deze vaststelling voeren hub.brussels en Perspective samen een denkoefening uit over een proefproject dat meer kansen zou kunnen bieden voor de lokale economische endogene ontwikkeling, in verband met de productieve en/of circulaire activiteiten.



Figuur 52 Verwachte densificatie per woning (vergunde woningen 2017 - zomer 2018) – Overzicht van huisvestingsvergunningen 2019.



Figuur 53. Zware renovatieoperatie van het Manhattan Center, perspective.brussels 2018.

Welke lessen trekken we uit de kwesties in verband met de dynamiek van de vastgoedprojecten?

- Vooruitlopen op de vastgoeddynamiek om te anticiperen op de behoeften aan woningen en de economische behoeften van de lokale bevolkingsgroepen.
- De uitdagingen die in de vorige punten werden belicht, integreren: duurzaamheid, stedelijk metabolisme, gemengd karakter, sociale inclusie, enz.

3.13. SAMENVATTEND: DE GROTE STEDELIJKE UITDAGINGEN VAN DE NOORDWIJK ZOALS VASTGESTELD DOOR DE SAMENVATTENDE TERRITORIALE DIAGNOSE

Samengevat zijn de territoriale kenniselementen die aan de hand van de diagnose werden verzameld, vooral gebaseerd op de diagnose van het SVC 1 (2016), de definitiestudie Maximiliaan-Vergote (2017), de werkzaamheden van het projectteam Noordwijk Perspective-MSI (2018-2019) die hebben geleid tot een reeks interviews met actoren uit de praktijk, de workshops met LabNorth (2018), de werkzaamheden van de Leerstoel circulaire economie, de werkzaamheden van de dienst Facilitator Duurzame Wijken van Leefmilieu Brussel (2018-2019) en de denkoefeningen van het onderzoeksproject Metrolab (2019), ...

Deze kennis die verankerd is in het grondgebied, laat een reeks uitdagingen en mogelijkheden zien die eigen zijn aan de Noordwijk. Hieruit vloeien vier belangrijke aandachtspunten voort waarop de herontwikkeling van de wijk in de nabije toekomst een antwoord zou moeten kunnen bieden:

1. bevorderen van de **diversiteit aan functies** en hun nabijheid op elk niveau: dat van het gebouw, het huizenblok, de wijk, de perimeter rond het Noordstation;
2. aanbieden van **voorzieningen** van gewestelijke en grootstedelijke omvang die steunen op de zeer goede bereikbaarheid van de wijk, in eerste instantie middelbare scholen, en ook van lokale voorzieningen, vooral dan op het vlak van gezondheid en personenzorg (evenals een sportieve voorziening);
3. herdefiniëren van de **openbare ruimte** om de actieve vervoerswijzen er te stimuleren en de barrière-effecten van noord naar zuid op te heffen door de activering van de verbindingen van oost naar west. Het komt erop aan om de verbinding van de stadsgehelen binnen de Noordwijk en het Noordstation te structureren met de aanpalende wijken (Masui, Brabant, Vijfhoek) en met de belangrijke stedelijke figuren (kanaal, Thurn & Taxis, stichting Kanal - Centre Pompidou);
4. optimaliseren van het gebruik van de **hulpbronnen** (diverse materialen) om bij te dragen tot de lokale, circulaire, evenwichtige en solidaire economische ontwikkeling.

De volgende uitdagingen moeten dan weer bijdragen tot niet specifiek stedelijke dimensies, die wel essentieel zijn voor de samenhang van de grondgebieden van het Gewest en voor de aanpak van de klimaatverandering:

1. scheppen van **betere voorwaarden voor het samenleven** en voor solidariteit

Gastvrije stad

2. tot stand brengen van een **innovatieve en duurzame wijk**

Circulaire wijk

3. hernieuwen van de **identiteit** van de wijk, verbeteren van haar **imago**

Gediversifieerd grondgebied

REFERENTIES EN TABELLEN

REFERENTIES

- Arter** (2015). *Bassin Vergote : Aménagement d'un espace vert autour de l'angle de giration*. A3-presentatiebundel, 14 p.
- Ateliers Lion & MS-A** (2008). *Hefboomgebied nr. 5 'Thurn & Taxis': richtschema*, 109 p. Online <https://urba.irisnet.be/nl/spelregels/pdf/Richtschema%20-%20Thurn%20-%20Taxis%20NL.pdf>
- ADT-ATO** (z.d.) *Website van het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling*. Online <http://www.adt-ato.brussels/nl>
- ADT-ATO** (2012). *Project Byrrh*. Online http://m.adt-ato.brussels/sites/default/files/CPAS_Ville_de_Bruxelles_Projet_Byrrh_janvier2012_NL.pdf
- BDU – DRU** [Brussel Stedelijke Ontwikkeling - Directie Stadsvernieuwing] (z.d.). *Website voor stedelijke herwaardering*. Online <http://www.quartiers.brussels>
- Beliris** (2014). *Akkoord over het definitieve traject van Metro Noord: een doorbraak*. Online <http://www.beliris.be/nl/nieuws/metro-noord-8mei.html>
- bMa - Team Kanal** (2016). *Presentatie – RbD Vergotedok – work in progress. Sporttoren – Lommat – Stevens*. 52 p.
- BRAVVO** (2015). *Activiteitenverslag*. 176 p. Online: http://bravvo.be/IMG/pdf/ra_2015_bravvo_web.compressed.pdf
- Brussèleke** (z.d.). *Website van Brussèleke*. Online <http://bruseleke.skynetblogs.be>
- Leefmilieu Brussel** (2008). *Luchttthermografie*. Online <http://www.gis.irisnet.be/bxlheat/>
- Leefmilieu Brussel** (2010). *Atlas 'Geluidshinder door het verkeer - Strategische kaart voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest'*. 39 p. Online http://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/Bruit_atlas_CarTOPraphie_2010.pdf?langtype=2060
- Leefmilieu Brussel** (2016a). *Inventaris van de bodemtoestand*. Online <https://leefmilieu.brussels/themas/bodem/de-inventaris-van-de-bodemtoestand>
- Leefmilieu Brussel** (2016b). *Luchtkwaliteit: PM10-concentraties*. Online <https://leefmilieu.brussels/staat-van-het-leefmilieu/archief/verslag-2007-2010/lucht/luchtkwaliteit-pm10-concentraties>
- Leefmilieu Brussel** (2018). Slides van I. Sobotka: Opleiding duurzame gebouwen werkterreinen circulaire economie *Gewestelijk programma circulaire economie, bouwsector*. 2018 <https://environnement.brussels/sites/default/files/pres-180313-circ-1-2-prec-fr.pdf>
- Leefmilieu Brussel** (2019). *Facilitator Duurzame Wijken Noordwijk: Duurzaamheidsnota en programmatische aanbevelingen*.
- Brussel Mobiliteit** (2011). *Iris 2: Mobiliteitsplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Brussel Mobiliteit, 146 p. Online <http://www.bruxellesmobilite.irisnet.be/static/attachments/articles/na/163/iris-2-plan-de-mobilite-region-de-bruxelles-capitale.pdf>
- Brussel Mobiliteit** (2013). *Strategisch plan voor het goederenvervoer in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Brussel: Brussel Mobiliteit, 84 p. Online <http://www.mobielbrussel.irisnet.be/static/attachments/articles/na/590/Plan%20marchandises.pdf>
- Brussel Mobiliteit** (2016). *De stations van Brussel*. Online <http://www.bruxellesmobilite.irisnet.be/articles/train/les-gares-de-bruxelles>.

- CBAI** (2015). *Etat des lieux de la présence de primo-arrivants à Bruxelles et en Wallonie*. 142 p. Online
http://www.cbai.be/resource/docsenstock/cohesion_sociale/Rapport%20Etat%20des%20lieux%2015.pdf, geraadpleegd op 16 maart 2017.
- Leerstoel circulaire economie** (2018). Academische kijk op het initiële programma en de realisaties van het GPCE. Be.circular - Annual meeting – 24 oktober 2018.
- Chemetoff** (2015). *Kanaalplan*. Presentatie van 15 oktober 2015.
- CityTools & Studio 016 Paola Viganò** (2016). *SVC 'Citroën-Vergote': Diagnose*. 103 p.
- CityTools, & Studio 017 Paola Viganò** (2017). *SVC 'Citroën-Vergote': Programmatie*. 93 p.
- De Redactie** (2015). *De Croo demande à Bruxelles d'évacuer le parc Maximilien*. Online
<http://deredactie.be/cm/vrtnieuws.francais/videotheque/1.2439030>
- Demey, T.** (2008). *Des gratte-ciel dans Bruxelles : la tentation de la ville verticale*. Brussel: Badeaux, 200 p.
- Directie Monumenten en Landschappen van het ministerie van het BHG** (s.d.). *Anciens établissements Bleton-Aubert*. Online
http://www.irismonument.be/fr.Bruxelles_Pentagone.Rue_Stephenson.2.html
- ECSA & Cooparch-R.U.** (2012). *Masterplan du Port de Bruxelles à l'horizon 2030*. Brussel: Port de Bruxelles, 33 p. Online http://www.port.brussels/sites/default/files/documents/masterplan_pb_fr.pdf
- ECSA** (2019). *Masterplan du Port de Bruxelles à l'horizon 2040*. Note Phase III: Vision stratégique globale. Brussel: Port de Bruxelles, 25 p.
- GS-ESF** (2016). *Kanaalplan. Presentatie van 17 maart 2016*. Online http://www.gs-esf.be/downloads/BXL2015/201600317_plan-Canal-kanaalplan.pdf
- BISA** [Brussels Instituut voor Statistiek] (z.d.). *Wijkmonitoring*. Online <https://wijkmonitoring.brussels>
- BISA & Brussels Observatorium voor de Werkgelegenheid van Actiris.** (2014). *Staatshervorming - Overdracht van bevoegdheden op het vlak van Tewerkstelling en Beroepsopleiding*, Verslag van de expertengroep, Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Online
http://ibsa.brussels/fichiers/publications/publications-externes/obe_ibsa_rapport_experts/view#.WQB3gWekKpo
- BISA** (2015). *Focus nr. 9. Een demografische boom onder de loep: Roemenen, Polen en Bulgaren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Online http://ibsa.brussels/fichiers/publications/focus-de-libsa/focus_09_juin_2015
- BISA, Observatbru & Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie** (2016). *Zoom op de gemeenten: Stad Brussel*. Brussel: BISA, 50 p., online
<http://ibsa.brussels/fichiers/publications/bru19/Bruxelles.pdf>
- Karbon' scril, & Collectif ipé** (2010). *Studie Duurzaam Wijkcontract Masui*. 108 p.
- Lahy, S. (Ed.)** (2016a). *Ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling*. Brussel: Kabinet van de minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 125 p. Online
<https://perspective.brussels/nl/plannen-reglementen-en-handleidingen/de-strategische-plannen/het-gewestelijk-ontwikkelingsplan-0>
- Lahy, S. (Ed.)** (2016b). *Milieueffectenrapport van het ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling*. Brussel: Kabinet van de minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 777 p. Online http://www.prdd.brussels/sites/default/files/prdd_rie_fr_web.pdf
- Lebrun, K., Hubert, M., Dobruszkes, F. & Huynen, P.** (2012). *Katernen van het Kenniscentrum van de mobiliteit in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het vervoersaanbod in Brussel*. Brussel: Brussel Mobiliteit, 96 p. Online <http://www.bruxellesmobilite.irisnet.be/static/attachments/2012-06-22/fr/Cahiers-Observatoire-mobilite.pdf>

- La Compagnie du Paysage** (2015). Parc de la Senne. Online <http://www.compagniedupaysage.com/projects/parc-de-la-senne/>
- Maufroy, L. (Ed.)** (2014). *Kanaal? Hoezo Kanaal?!* Brussel: ADT-ATO, 244 p. Online http://www.adt-ato.brussels/sites/default/files/AtlasCanal_FR_WEB.pdf
- Mazy, K.** (2017). *Repenser les liens entre Bruxelles et son port : un enjeu d'aménagement pour la zone du Canal*, Brussels Studies. Collection générale, nr. 110, Online <http://brussels.revues.org/1508>.
- MS-A & Idea Consult** (2013). *Etude relative à l'élaboration d'un Plan-guide pour la rénovation durable à l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale*. 144 p.
- Observatbru, & Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie** (2006). *Welzijns- en gezondheidsatlas van Brussel Hoofdstad 2006*. Online <https://www.ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/dossiers/dossier-2006-welzijns-en-gezondheidsatlas-van-brussel-hoofdstad.pdf>
- perspective.brussels** (2017). *Overzicht van de huisvestingsvergunningen nr. 7.01*. 20 p. Online <https://urbanisme.irisnet.be/publications/etudes-et-observatoires-1/observatoire-des-permis-logement/pdf/opl-nr-7-01-2.pdf>
- perspective.brussels** (2018). *Enquête auprès des entrepreneurs du quartier Masui*. 62 p.
- perspective.brussels** (2018). *Quartier Nord: Diagnostic*. 210 p.
- Haven van Brussel** (z.d.). *Website van de Haven van Brussel*. <http://www.port.brussels/fr/port-de-bruxelles>
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest & GOMB** (2012). *Overzicht van de productieactiviteiten nr. 1*. 52 p. Online <https://stedenbouw.irisnet.be/pdf/obsactprod.pdf/view>
- MSI** [Maatschappij voor Stedelijke Inrichting] (z.d.). *Site du Plan Canal et du territoire du Canal*. <http://www.Canal.brussels/fr>
- NMBS** (2015). *Aantal instappende reizigers per station 2015*. Online <http://www.belgianrail.be/fr/~/-/media/8F764D77F60F48B188A8742652C6E48F.ashx>
- POD Maatschappelijke Integratie** (2015), *Dynamische cartografie van de buurten in moeilijkheden in de Belgische stadsgewesten*. Studie 87 p. https://www.mis.be/sites/default/files/documents/atlas_0.pdf
- SPRB & CityDev** (2015). *Overzicht van het kantorenpark nr. 35*. 32 p. Online <http://urbanisme.irisnet.be/pdf/ob35-final-web.pdf>
- GOB & CityDev** (2016). *Overzicht van het kantorenpark nr. 36*. 24 p. Online <http://urbanisme.irisnet.be/pdf/ob36-final-web.pdf>
- Strale, M.** (2016). *Mise à jour de l'observatoire des activités productives et inventaire de l'immobilier logistique en Région de Bruxelles-Capitale. Rapport final*. Brussel: Université Libre de Bruxelles, 49 p.
- Strale, M.** (2017). *Quelle place pour les activités productives et logistiques à Bruxelles ?*, Brussels Studies, Collection générale, nr. 109. Online <http://brussels.revues.org/1491>
- Suède 36** (2012). *Contrat de Quartier Durable 'Reine-Progrès'*. Diagnostic. 108 p. Online <http://www.schaarbeek.be/files/src/documents/vivre/logement-urbanisme-environnement/renovas/contrat-de-quartier-durable/reine-progres/diagnostiquefr.pdf>
- Vanderhulst, G.** (z.d.). *La Maison du Garde-Barrière*. Online <http://bruxellesfabriques.be/spip.php?article51>
- Turas** (2016) *Case study report on the crown barracks: Connecting local actors with urban dynamics, resource use and the demands of future users*.

Vanderhulst, G. (s.d.). *La Maison du Garde-Barrière*. Online
<http://bruxellesfabriques.be/spip.php?article51>

Visit.brussels (z.d.) *Anciennes 'Halles des producteurs'*. Online
http://visitbrussels.be/bitc/BE_fr/minisite_bfo/bfospot/240/anciennes-halles-des-producteurs.do#

AFKORTINGEN

ATO	Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling
ARCH	Action-Research Collective for Hospitality
BPB	Brussels Planningsbureau = perspective.brussels
BSE	Brussel Stedenbouw en Erfgoed = urban.brussels
BMA	Bouwmeester Maître Architecte
BRAL	Brusselse Raad voor het Leefmilieu
CBD	Central Business District
CCN	Communicatiecentrum Noord
DWC	Wijkcontract
EC	Europese Commissie
CERIA	Centre d'Enseignement et de Recherche des Industries Alimentaires
ICSA	Internationaal centrum voor stad, architectuur en landschap
BWRO	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
SVC	Stadsvernieuwingscontract
DIV	Dienst voor Inschrijvingen van Voertuigen
DSV	Directie Stadsvernieuwing van urban.brussels
RVOHR	Ruimte met versterkte ontwikkeling van huisvesting en renovatie
FDW	Facilitatoren duurzame wijken
IBA	Internationale Bauausstellung
BISA	Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse
KUL	Katholieke Universiteit Leuven
SRO	Speciale regelen van openbaarmaking
RPA	Richtplan van Aanleg
GemOP	Gemeentelijk Ontwikkelingsplan
Kmo	Kleine en middelgrote ondernemingen
OP	Operationele perimeter

TOP	Territoriale Observatieperimeter
BBP	Bijzonder Bestemmingsplan
GBP	Gewestelijk Bestemmingsplan
GPCE	Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie
GewOP	Gewestelijk Ontwikkelingsplan
GPDO	Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
BHG	Brussels Hoofdstedelijk Gewest
GemSV	Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening
GSV	Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
MSI	Maatschappij voor Stedelijke Inrichting
RS	Richtschema
NMBS	Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen
FOD	Federale Overheidsdienst
GOB	Gewestelijke Overheidsdienst Brussel
MIVB	Maatschappij voor intercommunaal vervoer Brussel
TACT	Terreinen grenzend aan het TIR-centrum
TIR	Transport International Routier Logistics Centre
ULB	Université Libre de Bruxelles
VUB	Vrije Universiteit Brussel
WTC	World Trade Center
GHAV	Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer
POZ	Prioritaire ontwikkelingszone (Noordwijk)
OGSO	Ondernemingsgebieden in een Stedelijke Omgeving
GGB	Gebied van Gewestelijk Belang
SVG	Stadsvernieuwingsgebied

GEDETAILLEERDE INHOUDSTAFEL

CONTEXT	3
INHOUD	7
1. INLEIDING	9
2. PISTES VOOR EEN GEDEELDE VISIE	13
2.1. PERIMETERS	13
2.2. EEN GRONDGEBIED IN ONTWERPFASE	15
2.3. RUIMTELIJK KADER.....	16
2.4. TYPOLOGISCH-PROGRAMMATISCHE PRINCIPES.....	18
2.5. TRANSVERSALE THEMA'S.....	20
2.6. PLANOLOGISCH EN OPERATIONEEL KADER.....	22
2.7. GOED BESTUUR.....	22
2.8. NEXT STEPS	22
3. SAMENVATTENDE TERRITORIALE DIAGNOSE	25
3.1. ACHTERGROND VAN DE UITWERKING VAN DE DIAGNOSE.....	25
3.2. METHODE.....	25
3.3. STEDELIJKE GESCHIEDENIS EN MORFOGENESE	27
3.4. OVERHEIDSBELEID	31
3.4.1. <i>Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling</i>	31
3.4.2. <i>Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)</i>	31
3.4.3. <i>Het Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie en het beleid inzake de 'duurzame wijken'</i> 33	
3.4.4. <i>De bijzondere bestemmingsplannen (BBP's)</i>	35
3.4.5. <i>De stadsvernieuwingscontracten (SVC)</i>	37
3.4.7. <i>Openbare vastgoedreserves</i>	39
3.5. STEDELIJKE MORFOLOGIE EN OPENBARE RUIMTE	41
3.6. BEVOLKINGSGROEPEN EN LOKALE INITIATIEVEN.....	49
3.6.1. <i>Sociale kenmerken</i>	49
3.6.2. <i>Een nieuwe dynamiek, tijdelijke activiteiten, sociale vernieuwing</i>	51
3.7. ECONOMIE.....	53
3.8. DUURZAAMHEID EN STEDELIJK METABOLISME	57
3.9. MOBILITEIT EN PARKEREN	63
3.10. VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG.....	65
3.10.1. <i>Onderwijs</i>	65
3.10.2. <i>Cultuur</i>	65
3.10.3. <i>Sport</i>	67
3.10.4. <i>Gezondheid en personen hulp</i>	69
3.11. KANTOREN	73
3.12. DYNAMIEK VAN VASTGOEDPROJECTEN.....	77
3.13. SAMENVATTEND: DE GROTE STEDELIJKE UITDAGINGEN VAN DE NOORDWIJK ZOALS VASTGESTELD DOOR DE SAMENVATTENDE TERRITORIALE DIAGNOSE	81
REFERENTIES EN TABELLEN	83
REFERENTIES.....	83
AFKORTINGEN	87
GEDETAILLEERDE INHOUDSTAFEL.....	89
LIJST VAN DE AFBEELDINGEN	91
BIJLAGEN	93
BIJLAGE 1: RESULTATEN VAN DE WORKSHOPS.....	93
BIJLAGE 2: INFORMATIESESSIE 02.07.2019 - PRESENTATIES	101

LIJST VAN DE AFBEELDINGEN

Figuur 1. Jaren 1930. Rogierplein en voormalig Noordstation (rechts) – HemelsBrussel 2019.	4
Figuur 2. Jaren 1980. Een stadsautoweg voor het Noordstation – HemelsBrussel 2018.	4
Figuur 3. Huidige stedelijke vormgeving. De sloop van het Boudewijngedebouw van het Vlaamse Gewest en de Belfiustoren op de achtergrond (foto 1); Het CCN en de brede weg voor het Noordstation (foto 2) – perspective.brussels 2018.	5
Figuur 4. Voorbeeld van een studentenproject uitgevoerd in het kader van de studio 'RE-URB BXL NORTH 2018', KUL.....	10
Figuur 5. Het Central Business District.	13
Figuur 6. Een ingesloten grondgebied.	13
Figuur 7. Een gedeelde ambitie maar verschillende realiteiten.	14
Figuur 8. Een perimeter waarover moet worden onderhandeld met het ontwerp van RPA Max.	14
Figuur 9. Vastgestelde projecten en opportuniteiten.....	15
Figuur 10. Mogelijke oost-westdoorlatenheid.....	16
Figuur 11. Vrijstaande gebouwen versus mandelige weefsels.	17
Figuur 12. De studieperimeters van de territoriale diagnose (in het rood).	24
Figuur 13. Algemene methodologie van de diagnose.	24
Figuur 14. Rond de Zenne kwam een netwerk van smalle straatjes met winkels, werkplaatsen, papier- en graanmolens, leerlooierijen en heel wat brouwerijen, wasserijen en andere industriële ondernemingen tot stand.	26
Figuur 15. Plan van het grote Brussel, agenda 1937 van de galerijen en de grand bazar van de Anspachlaan.	26
Figuur 16. Het Manhattanplan ontworpen door de groep Structures en goedgekeurd door het KB van 17.02.1967.	28
Figuur 17. Realisaties in het kader van het Manhattanplan – Territoriale analyse, perspective.brussels 2018.	28
Figuur 18. GPDO.....	30
Figuur 19. GBP.....	30
Figuur 20. Het GPCE past ook bij binnen de Strategie 2025 'Een nieuwe economische dynamiek voor het Gewest' – Leefmilieu Brussel 2018.....	32
Figuur 21. Doel van het GPCE (ibidem).	32
Figuur 22. De studiezone omvat 17 BBP's (diagnose perspective.brussels, 2018).	34
Figuur 23. Voorschrift van het 'BBP Emile Jacqmainwijk' met betrekking tot de percelen die nu aan veranderingen onderhevig zijn.....	34
Figuur 24. Van links naar rechts: SVC 1 'Citroën - Vergote', Central Business District en SCV 2 'Brabant - Noord - Sint-Lazarus'.	36
Figuur 25. Kaart van de publieke eigendommen.	38
Figuur 26. De interfaces tussen private ruimten en openbare ruimten (rode streepjes) zijn weinig intensief op de plaatsen waar er kantoorgebouwen zijn, de structuurassen zorgen voor sterke onderbrekingen in het stedelijke weefsel (perspective.brussels 2018).	40
Figuur 27. Een opmerkelijke stedelijke figuur; hier: foto copyright (De Kinder, 2007).	40
Figuur 28. Recreatieruimten creëren, waar de voorbijganger zich de open ruimte kan toe-eigenen (Leefmilieu Brussel Facilitator Duurzame Wijken, 2019).	42
Figuur 29. Een experiment van de vzw Up4North om de voorbijganger uit te nodigen om even halt te houden op het Simon Bolivarplein en de verschillende plekken van vernieuwende initiatieven, heuse bakens in de Noordwijk, te bezoeken; een manier om de verschillende plaatsen met elkaar te laten 'dialogeren'.	42
Figuur 30. Convergentie van de maatschappelijke problemen in de Noordwijk (Territoriale diagnose, perspective.brussels 2018).	48
Figuur 31. De projecten van nieuwe woningen, vaak opgevat als investeringsproducten, zullen bijdragen tot een gevoelige vernieuwing van de residentiële bevolking van de Noordwijk (Territoriale diagnose, perspective.brussels 2018).	48
Figuur 32. Cartografie van de actoren van de Noordwijk – Leefmilieu Brussel, Facilitator Duurzame Wijken 2019.	50

<i>Figuur 33. Een initiatief om een benedenverdieping te activeren met de bedoeling de Noordwijk te verlevendigen, 2017.....</i>	<i>50</i>
<i>Figuur 34. Een sterke economische dynamiek.</i>	<i>52</i>
<i>Figuur 35. Commerciële geografie (diagnose perspective.brussels, 2018).</i>	<i>52</i>
<i>Figuur 36. De verschillende economische polen.....</i>	<i>54</i>
<i>Figuur 37. Voorstel om van de economie van de Noordwijk een circulaire economie te maken – Metrolab 2019.</i>	<i>54</i>
<i>Figuur 38. Duurzaamheidsanalyse volgens het Kompas, voor de Noordwijk – Hoofdthema's die in aanmerking moeten worden genomen bij de toekomstige ontwikkelingen (Leefmilieu Brussel, Facilitator Duurzame Wijken 2019).....</i>	<i>56</i>
<i>Figuur 39. Categorie van aanwezige middelen in de Noordwijk (Leefmilieu Brussel, Facilitator Duurzame Wijken 2019).</i>	<i>56</i>
<i>Figuur 40. De stadsmoestuinen, reeds goed verankerde initiatieven.</i>	<i>58</i>
<i>Figuur 41. Bouwcircuit voor kantoren (Leefmilieu Brussel, Facilitator Duurzame Wijken 2019).</i>	<i>58</i>
<i>Figuur 42. Circuit bouw: test inzake de beglazing van kantoren, verbanden tussen de verschillende sites die materialen leveren of ontvangen en het kanaal (Metrolab, 2019).</i>	<i>60</i>
<i>Figuur 43. Circuit bouw: evaluatie van het potentieel aan plaatsen (Metrolab 2019).</i>	<i>60</i>
<i>Figuur 44. Belangrijk aandeel van andere operatoren dan de MIVB - Territoriale diagnose, perspective.brussels 2018.</i>	<i>62</i>
<i>Figuur 45. Belangrijk aanbod parkeerplaatsen die zijn geïntegreerd in gebouwen - Diagnose, perspective.brussels 2018.</i>	<i>62</i>
<i>Figuur 46. Vraag naar schoolplaatsen in het middelbaar onderwijs.</i>	<i>64</i>
<i>Figuur 47 Kaart van de sportieve voorzieningen – kaart gemaakt voor de Territoriale Diagnose van de Kanaalzone Centrum, perspective 2018.....</i>	<i>66</i>
<i>Figuur 48 Kaart van de culturele voorzieningen, ibidem.</i>	<i>66</i>
<i>Figuur 49 Aanbod aan gezondheidsvoorzieningen.</i>	<i>68</i>
<i>Figuur 50 Beschikbare kantoren (situatie augustus 2018), perspective 2018.</i>	<i>72</i>
<i>Figuur 51 Dynamiek van vastgoedprojecten, perspective 2018.</i>	<i>76</i>
<i>Figuur 52 Verwachte densificatie per woning (vergunde woningen 2017 - zomer 2018) – Overzicht van huisvestingsvergunningen 2019.</i>	<i>77</i>
<i>Figuur 53. Zware renovatieoperatie van het Manhattan Center, perspective.brussels 2018.</i>	<i>78</i>

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: RESULTATEN VAN DE WORKSHOPS

In het kader van een eerste ideeënwisseling met het grote publiek, op 26 en 27 juni 2018, heeft het projectteam een eerste seminarie over drie karakteristieke problematieken van de Noordwijk georganiseerd: functionele gemengdheid en 'multi-occupantsmodel' versus 'mono-occupantmodel', activering van de benedenverdieping/openbare ruimte en weefsels en ten slotte inclusieve governance. Ter gelegenheid van het seminarie werd een brochure met als titel 'North district, next steps?' gepubliceerd, met de belangrijkste uitdagingen en aandachtspunten.

Dit seminarie was opgebouwd rond een avond met een conferentie en debatten in het WTC I en een voormiddag met een workshop bij perspective.brussels. Er waren drie buitenlandse experts uitgenodigd om hun ervaringen bij de reconversie van verwaarloosde stadswijken te delen en een externe visie op de Noordwijk aan te brengen: Ellen Nieuweboer, directeur van het ontwikkelingsproject van zakenwijken in de gemeente Amsterdam, Tabea Michaelis en Ben Pohl, stedenbouwkundigen en partners van het internationale netwerk Denkstatt en Charlotte Girerd, directeur van het ontwikkelingsproject bij SNCF Immobilier.



26.06 : North District: Next Step? - Lectures
 Ellen Nieuweboer, Sloterdijk & Amstel III (Amsterdam)
 Ben Pohl, Werkstadt (Zürich)
 Charlotte Girerd, Groundcontrol (Paris)
 WTC 23



27.06 : North District: Next Step? - Workshops
 Buildings: multi-use, re-use
 Public space: multifunctional
 Governance: multi-tenant
 perspective.brussels

Conferenties

- **Sloterdijk**

Het geval van het reconversieproject van de zakenwijk Sloterdijk in Amsterdam biedt een interessante benadering op de korte, middellange en lange termijn. Deze aanpak, die gebaseerd is op de in de wijk aanwezige actoren en gezamenlijke projecten stimuleert, heeft het mogelijk gemaakt om het imago van een verwaarloosde en weinig benijdenswaardige wijk om te zetten in het imago van een van de nieuwe aantrekkingspolen van Amsterdam.

In een eerste fase was de openbare actie erop gericht om de aanwezigheid van bestaande kantoren te versterken door de problemen waarmee ze werden geconfronteerd, ernstig te nemen, door gerichte acties en door het ontwikkelen van een strategie van 'placemaking' voor de wijk.

Op de middellange termijn heeft de overheid een decreet over de globale strategie voor de herontwikkeling van de wijk goedgekeurd, beslist om 8 miljoen euro te investeren voor de herwaardering, een flexibel en evolutief ontwikkelingsplan uitgewerkt en de reconversie van leegstaande kantoren opgestart.

Om de herwaardering van de wijk op de lange termijn te ondersteunen, heeft de openbare sector besloten om te investeren in operaties die ten goede komen van de wijk als geheel, de introductie van huisvesting te stimuleren en de mix van kantoren en woningen uit te proberen.

- **Ground Control**

De projecten van tijdelijke bezetting die zijn uitgevoerd op de terreinen van de SNCF in afwachting van een stedelijke reconversie, passen binnen een visie van valorisatie van de identiteit en de geschiedenis van de site en zijn bedoeld om een dialoog tot stand te brengen met de lokale stedelijke zienswijzen en de actoren ervan.

De procedures voor de oproep tot kandidaatstelling voor deze tijdelijke bezettingen zijn gericht op de aanstelling van een globale operator voor elke site. De operator wordt beoordeeld op basis van de relevantie van het voorgestelde project en van het inclusieve karakter ervan, zowel voor wat betreft de diversiteit van de gehuisveste activiteiten als voor de toegankelijkheid van de huurtarieven voor de ter beschikking gestelde cellen.

De inname van de Hébert-site in het 18e arrondissement van Parijs is iconisch voor de strategie van overgangsstedenbouw die wordt gevoerd door SNCF Immobilier. Het project werd opgestart in 2017 met de organisatie van de 'Nuit blanche', de site is uitgegroeid tot een tempel gewijd aan 'Street Art' en wist 120.000 bezoekers te lokken in 2017.

- **Werkstadt**

De strategie die Denkstatt heeft toegepast in het project 'Werkstadt' in Zürich vangt aan met een minutieuze inventaris van de behoeften van de verschillende vaklui en actoren van de lokale economie om hun vak te kunnen uitoefenen. Dankzij deze ontleding van de behoeften van elke activiteit in logistieke, ruimtelijke en economische onderdelen kan de verdeling van de beschikbare ruimte worden uitgedacht over de veronderstelde onverenigbaarheden van de meer traditionele modellen heen.

Gezien de aard van de productieactiviteiten en hun bescheiden economisch model wordt de transformatie van een plaats geleid door bepaalde terugkerende basisprincipes: low-cost & low-energy, lange levensduur en hergebruik, ruwe grondstoffen en industriële materialen, herkenbare en repetitieve structuren die men zich makkelijk kan toe-eigenen.

Op basis van catalogi met de plaatselijke kenmerken kan men een schematische combinatorische 'machine' construeren. Deze 'machine' produceert een combinatorische verscheidenheid aan goederen. Zo weet men zich te onderscheiden aan de hand van het nog niet gerealiseerde potentieel van de plaats.

Workshops

De workshops die de dag na de conferentieavond op het programma stonden, brachten vertegenwoordigers van gewestelijke en gemeentelijke besturen, leden van de academische en private sector samen rond de drie eerder genoemde thema's. We kunnen de conclusies van deze workshops als volgt samenvatten:

- **Functionele gemengdheid en 'multi-occupantsmodel' versus 'mono-occupantmodel'**

Vragen

- Welke functietypes kan een gemengd project integreren?
- En voor welke doelgroepen?
- Wat zijn de voordelen van het 'multi-occupantsmodel' in vergelijking met het 'mono-occupantmodel'?

Vaststellingen en pistes

Multi-occupants versus mono-occupant

Het multi-occupantsmodel kan het effect van geïsoleerde bubbel dat de meeste mono-occupantgebouwen met zich meebrengen, terugdringen. Het mono-occupantmodel richt zich niet enkel louter tot enkele grote institutionele of private huurders, maar creëert ook een grote afhankelijkheid van de enige huurder, terwijl het multi-occupantsmodel een meer flexibel beheer met een beperkt risico op leegstand mogelijk maakt.

Het multi-occupantsmodel vereist wel een complexer beheer. Er wordt voorgesteld om één enkele persoon (lokale vereniging), die noch de eigenaar, noch een van de huurders is, belast wordt met dit beheer om de doeltreffendheid en de helderheid ervan te verzekeren.

In het project 'Les Grands Voisins' wordt de benedenverdieping beheerd door de overheidsinstantie 'Plateau urbain', terwijl de bovenverdiepingen verhuurd worden aan actoren uit de privésector. De huurders worden gekozen op basis van de middelen die ze ter beschikking hebben, maar ook op basis van de moeilijkheden die ze ervaren om elders een geschikte plek voor hun activiteit te vinden. Dit leidt tot een grote variatie aan soorten werkruimten en personen, die kan evolueren in de tijd.

In het geval van de groep SNCF Immobilier staan alle activiteiten en evenementen open voor het grote publiek. De beheerders van het evenement zijn beroepsverenigingen of actoren uit de artistieke sector. De keuze van de beheerder hangt af van het project waar hij voor staat, van de kwaliteit en veiligheid ervan, maar ook van de openheid naar de wijk en van het feit dat het project losstaat van de grote merken. Het financiële doel van de SNCF is een nuloperatie. De duur van deze tijdelijke bezettingen begon met enkele dagen tot enkele maanden, maar is nu al uitgegroeid tot één tot drie jaar.

Uitbesteding van diensten aan werknemers

De uitbesteding van de diensten die aan de werknemers worden aangeboden, kan bijdragen tot de herleving van de wijk door de animatie die dit kan teweegbrengen op de benedenverdiepingen. In het geval van het mono-occupantmodel worden onderhandelingen gevoerd met de directie van de mono-occupant, waarbij men erg goed weet dat die directie gebonden is door toezeggingen aan de werknemersvakbonden, die in strijd kunnen zijn met het principe van uitbesteding. In het geval van het multi-occupantsmodel gebeuren de onderhandelingen met een eigenaar die ongetwijfeld over een ruimere marge beschikt op het vlak van de eigen invulling of de uitbesteding van diensten aan de huurders.

Twee onvolmaakte voorbeelden

- Het Hermann Teirlinckgebouw in Thurn & Taxis werd opgevat rond een binnenstraat die toegankelijk is voor het publiek, maar de diensten die op de benedenverdieping worden aangeboden (bedrijfsrestaurant, ...) zijn voorbehouden aan werknemers van de Vlaamse Gemeenschap.
- Het North Galaxygebouw beschikt wel over een bedrijfsrestaurant dat openstaat voor het publiek, maar waarvan de toegankelijkheid (men moet de lobby doorkruisen) en de zichtbaarheid (niet zichtbaar vanaf de straat) niet optimaal zijn.

Functiegemengdheid

De invoering van woonruimte in de wijk zou een positieve impact kunnen hebben op de wijk doordat de wijk tijdens meer uren van de dag wordt bezocht. De hotelfunctie kan een vergelijkbare rol spelen.

De Noordwijk, in de ruime zin, wordt gekenmerkt door een grote bevolking nieuwkomers. Het zou interessant zijn dat deze wijk hun niet enkel een dak boven het hoofd biedt, maar ook werkgelegenheid.

Om gentrificatie van de wijk te voorkomen, kan het nuttig zijn om er productieactiviteiten in te voeren op basis van een nauwkeurige analyse van de bestaande types werkruimte in de Masuiwijk. Bepaalde openbare voorzieningen kunnen worden opgenomen binnen private vastgoedontwikkelingen op basis van een langlopende huurovereenkomst.

Het voordeel om te voorzien in ruimten voor productieactiviteiten in een gebouw voor een doelgroep met een vrij geringe koopkracht is dat de renovatiewerken tamelijk minimaal kunnen zijn (ruwe structuren, lage huurprijs).

Ook het aantrekken van een jong publiek naar de Noordwijk kan een goed idee zijn. Dit zou betekenen dat er een school moet worden opgericht. De behoefte aan een school in de Noordwijk werd vastgesteld door de cel 'Schoolfacilitatoren' van perspective.brussels in 2018.

De meeste mensen die wonen of werken in de Noordwijk, hebben daar niet per se voor gekozen. Er werd wel vastgesteld dat bepaalde groepen er bewust voor kiezen om in de buurt van een treinstation te wonen, meer bepaald om reden van de mobiliteit.

Op het vlak van huisvesting kan wonen in de onmiddellijke omgeving van een kantoorwijk worden ervaren als een voordeel. Zodra de avond valt en de kantoren gesloten zijn, kunnen de inwoners profiteren van een relatief rustige wijk.

Hoe kunnen we het grote publiek informeren over de nieuwe dynamiek die heerst in de Noordwijk?

Tijdelijke evenementen (op basis van een oproep of van placemaking) kunnen hierbij een rol spelen, zonder dat ze de geplande openbare diensten of voorzieningen in de sokkels of in de gebouwen echter mogen beconcurreren.

- **Activering van het duo benedenverdieping/openbare ruimte en netwerken**

Vaststellingen

In tegenstelling tot de Parijse boulevards zijn de verkeersassen van de Noordwijk onvoltooid, in die zin dat ze slecht zijn aangesloten op het omringende netwerk en niet naar iconische plekken leiden. Voor 9 uur of na 17 uur is de openbare ruimte dood. De Simon Bolivarlaan die het CCN verbindt met het kanaal en verder met Thurn & Taxis, heeft echter wel potentieel, ondanks het feit dat de openbare ruimten, zowel voor het CCN en als bij het naderen van het kanaal, momenteel slecht gedefinieerd zijn.

De benedenverdiepingen van de kantoorgebouwen langs de Albert II-laan spelen geen rol in de animatie van de openbare ruimte en bevatten enkel de ingang en de lobby voor de hogere verdiepingen. Alle kantoorgebouwen van de wijk hebben een voorgevel (ingang) en een achtergevel (technische en logistieke diensten), terwijl de behandeling van de gevels ongedifferentieerd is.

Vragen

Is het niet zo dat het strikte onderscheid in het GBP tussen wegen, gebouwen en groene ruimten weinig ruimte laat om hybride en informele ruimten te plannen? Aangezien het duo benedenverdieping/openbare ruimte essentieel is voor de beleving van deze wijk, kan men geneigd zijn om op zoek te gaan naar partnerschappen tussen de openbare sector, de privésector, burgers en verenigingen.

Kansen

Gerichte strategische projecten kunnen een aanzet vormen voor de transformatie van de wijk. Denk bijvoorbeeld aan de transformatie van het CCN, van het WTC I & II en van Ferraris en van de relatie die ze onderhouden tot de openbare ruimte.

CCN

- de aanwezigheid van het busstation onder het gebouw verhindert de totstandkoming van een sterke verbinding met de wijk;
- de as CCN-kanaal (S. Bolivar) versterken en beter toegankelijk maken voor voetgangers en fietsers;
- de openbare ruimte voor het CCN activeren.

WTC

- de verbinding met de Antwerpsesteenweg en de relatie met het kanaal versterken;
- de benedenverdieping openstellen naar de openbare ruimte door de inplanting van openbare functies die de straat animeren.

Ferraris

- het Ferrarisgebouw is een van de weinige openbare gebouwen van de wijk, maar functioneert op dezelfde manier als de private gebouwen;
- de openbare ruimte activeren vanaf het H. Consciencegebouw (het bedrijfsrestaurant staat open voor het publiek, maar heeft een privaat karakter) tot aan het Ferrarisgebouw aan de andere kant van de Albert II-laan en verder naar de Sint-Rochuswijk.

Aangezien het ongetwijfeld makkelijker is om een project op te zetten in de openbare ruimte dan in private eigendommen, zou het een goed idee kunnen zijn om de installatie van een restaurant in de openbare ruimte te plannen. Restauratie is een functie die een betere toe-eigening van de wijk kan teweegbrengen. Vandaag gaan sommigen tot aan het Centraal Station om te eten.

Er moet goed worden nagedacht over de organisatie van de multifunctionaliteit in de gebouwen van de wijk. Het is immers niet zo dat elk kantoorgebouw een eigen bedrijfsrestaurant moet hebben. Als werknemers de hele tijd doorbrengen in hun kantoorgebouw, zal de openbare ruimte niet worden benut.

Voorzien in bepalingen in de stedenbouwkundige vergunning die eigenaars opleggen om bij te dragen tot de gezelligheid van de wijk, bijvoorbeeld door een winkel te openen op de benedenverdieping.

De aanwezigheid van internationale bussen (FlixBus) in de Vooruitgangstraat vormt een probleem en zou baat hebben bij een betere context.

Het is belangrijk om zich niet te beperken tot de grote assen van de wijk, maar om ook na te denken over de secundaire wegen. Deze wegen bieden vaak interessante combinaties van kantoorgebouwen en woningen.

Tot slot zou het een goed idee kunnen zijn om in de toekomstige projecten functies te ontwikkelen die gericht kunnen zijn op bijbehorende doelgroepen, zoals bijvoorbeeld daklozen, migranten en studenten.

Besluiten

Er zijn talrijke mogelijke activeringsvormen van benedenverdiepingen:

- veel openbare ruimten kunnen worden geactiveerd voor evenementen, recreatie en het stadsleven (pop-uprestaurants, bars, ...);
- een schoolfunctie (universiteit of andere school) zou goed passen binnen de wijk en zou een zekere vernieuwing met zich meebrengen;
- in de overgang naar een gemengde wijk moet men een denkoefening inbouwen over eenheden voor tijdelijke bewoning (hotel, woningen voor studenten/steun aan migranten ...).

In functie van de aanwezige en nabije bevolkingsgroepen:

- er worden ongeveer 10.000 extra inwoners verwacht in de projecten rond de Noordwijk. Dit verantwoordt meteen een voldoende aantal openbare voorzieningen;
- de Stichting Kanal - Centre Pompidou zal op termijn grote bezoekersaantallen aantrekken. Het zou zinvol kunnen zijn om dus ook artistieke werkplaatsen op te nemen in de wijkprogrammering;
- het feit dat zoveel mensen het Noordstation aandoen, brengt een groot publiek naar de wijk. Het zou verstandig zijn om gebruik te maken van dit publiek bij de programmering van de benedenverdiepingen;
- het kanaal en de nieuwe ontwikkelingen ervan bevinden zich op loopafstand van de Noordwijk.

We staan voor een grote uitdaging: de meeste gebouwen zijn private gebouwen, terwijl de openbare ruimte en de infrastructuur een openbaar karakter hebben. Er moeten dus openbaar-private samenwerkingen worden opgestart.

We zitten klem tussen kortetermijndoelstellingen en langetermijndoelstellingen. We moeten een aanpak ontwikkelen die ons in staat stelt een impact te hebben op middellange termijn.

- **Inclusieve governance**

Vragen

Welk governance model voor de Noordwijk? Eerder dan te kiezen tussen bottom-up en top-down, moeten we nadenken over een manier om de voordelen van beide structuren te behouden en hun nadelen te vermijden.

Hoe gaan we om met de noodzaak om verankerd te zijn in de realiteit van de uitdagingen waar de wijk vandaag voor staat en tegelijk met de noodzaak om pistes voor de toekomst van de wijk te lanceren?

Waar stellen we ons precies op tussen inclusie en efficiëntie, tussen bottom-up en top-down?

Moet de samenstelling van het projectteam van de Noordwijk de vorm aannemen van een beperkte raad, of toch liever van een ruime coalitie? Moet iedereen aan boord, of vormen we een coalitie van vrijwilligers?

Opmerkingen

- Veel van de lopende initiatieven in de Noordwijk vertonen geen onderlinge samenhang. Er is een goede inventaris en een gemeenschappelijke analyse nodig.
- In dit stadium is er nog geen precieze perimeter gedefinieerd.
- Er is een visie met een planning nodig voor dit gebied: wat zijn de uitdagingen?
- 'Het cultureel centrum van Brussel verplaatst zich noordwaarts': meer bepaald dankzij de opening van de Stichting Kanal - Centre Pompidou.

Suggesties

Het projectteam uitbreiden

- Er is nood aan meer interactie met de gemeenten. Dat zou het onder meer mogelijk maken om de lokale gemeenschappen te bereiken.
- Het governance model zou ook de studenten/universiteiten moeten integreren (een dynamiek die vier groepen actoren verenigt).

Uitdaging voor het projectteam

- de transformatie van de vastgoedmarkt documenteren;
- nieuwe manieren om architectuur tot stand te brengen documenteren (socio-economische engineering);
- krachtadig omgaan met de dringende noodzaak aangezien veel transformaties lopend of gepland zijn.

De experimenten omvormen tot structurele maatregelen

Het open netwerk LabNorth voert momenteel meerdere experimenten uit die nuttig worden geacht (ze verspreiden kennis en zorgen ervoor dat mensen met elkaar in contact komen // voorbeelden: tijdelijke bezetting, plaatsing van stadsmeubilair, installatie van een stadstuin, enz.).

De deelnemers zijn het eens over de noodzaak van een structuur die de werken van het projectteam overkoepelt. Wie 'experimenteren' zegt, zegt ook 'observeren' en 'lessen trekken'. De hoofdactoren zouden de opdracht moeten krijgen om te EXPERIMENTEREN-OBSERVEREN en te LEREN-DOCUMENTEREN. Het is van cruciaal belang om de feedback van de ervaring te documenteren. Experimenten met betrekking tot de openbare ruimten zouden bijvoorbeeld moeten leiden tot een investeringsplan.

Inzicht hebben in de verschillende betrokken actoren en in hun motivatie

Het is belangrijk om een exhaustieve lijst op te stellen van alle hoofdactoren die een rol zouden kunnen spelen in de governance van de wijk en om hun motivatie te begrijpen. Dit zou ons in staat stellen om gelijkenissen en verschillen vast te stellen.

Governance: behoefte aan een moderator

- ervoor zorgen dat alle stemmen worden gehoord;
- betrokkenheid en financiering door alle actoren teweegbrengen;
- een transversaal en multidisciplinair team leiden (openbare ruimte, mobiliteit, ...);
- referenties:
 1. Een figuur als 'Madame Europe' voor de Europese Wijk?
 2. Een delegatie als die voor het stadscentrum?
 3. Een intendant als die voor de Antwerpse ring?

Nood aan overheidsinvestering

Een kader vaststellen voor de toewijzing van de stedenbouwkundige lasten ten voordele van de wijk. Een lijst van projecten opstellen die men hiermee zou kunnen financieren en de betrokkenheid van alle actoren verkrijgen.

BIJLAGE 2: INFORMATIEESSIE 02.07.2019 - PRESENTATIES