

TERRITORIUM NOORD
NAAR EEN GEDEELDE VISIE



Inhoudsopgave

1. Preambule	3
2. Bestuur	5
3. Planning	6
4. Zone van Territorium Noord	7
5. Visie	8
6. Uitdagingen	9
6.1. De ruimtelijke ruggengraat van het stadsweefsel opwaarderen en versterken	9
6.2. Het leefklimaat en de sociale cohesie verbeteren	10
6.3. De economische en ecologische veerkracht verbeteren	10
7. Strategieën	14
8. Diagnose 2020	16
8.1. Bevolkingsgroepen	16
8.2. Landschap	17
8.3. Mobiliteit	21
8.4. Grondgebied & wijken	28
8.4.1. Manhattanwijk	29
8.4.2. Maximiliaanpark noord en Lakense Haard	36
8.4.3. Maximiliaanpark zuid en het Amelinckx-complex	36
8.4.4. Knooppunt Rogier-Vooruitgangstraat	37
8.4.5. Brabantwijk-Sint-Lazarus-Kruidtuin	38
8.4.6. Masui-Gaucheretwijk	39
8.4.7. Vergotedok	40
8.4.8. Sint-Rochuswijk	40
8.4.9. Becodok	40
8.5. Huisvesting	42
8.6. Sociale cohesie	45
8.6.1. Onderwijs	45
8.6.2. Cultuur	45
8.6.3. Sport	48
8.6.4. Gezondheid en personen hulp	51
8.7. Economische activiteiten/tewerkstelling	53
8.8. Kantoren	56
8.9. Hotels	60
8.10. Prostitutie	62

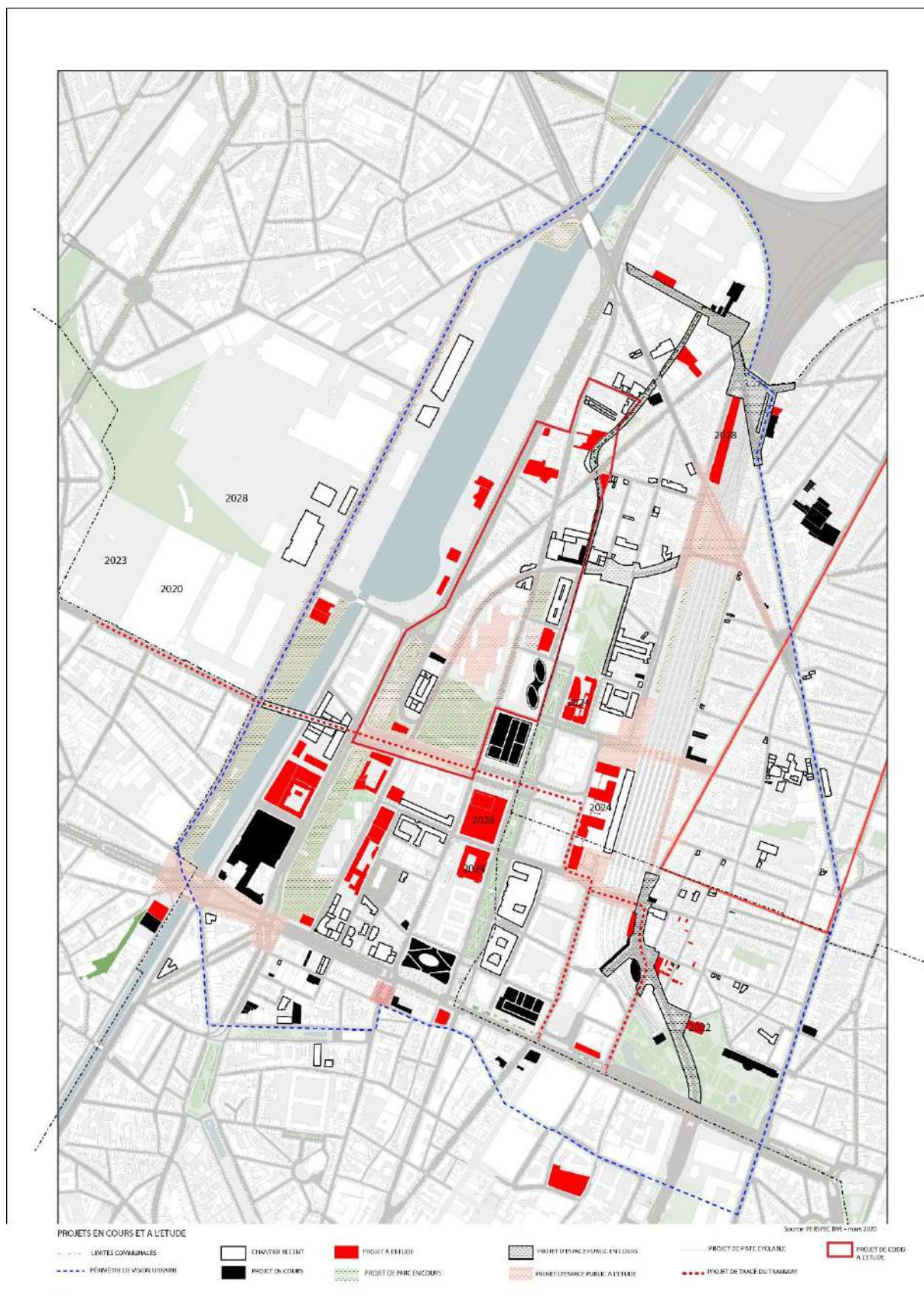
1. PREAMBULE

In juni 2018 vroeg de minister-president aan perspective om een gedeelde visie voor Territorium Noord (TN), een van de strategische zones van het GPDO, uit te werken. De intussen verstreken tijd werd gebruikt om met publieke instellingen, verenigingen en academische en particuliere actoren te discussiëren over de toekomst van de Noordwijk en om kennis te nemen van de veelheid aan initiatieven.

perspective heeft in deze periode ook actief aan deze immense denkoefening bijgedragen door een aantal initiatieven te organiseren, zoals:

- het seminar '*North District, next step?*' op 18 juni 2018 (24° WTC - publiek - georganiseerd met LabNorth & BMA);
- de informatiesessie van 2 juli 2019 (perspective.lab - gemeenten, gewestelijke agentschappen, universitaire leerstoelen - georganiseerd door perspective);
- het '*Voortgangsverslag Noordwijk*' dat op 3 augustus 2019 online werd geplaatst (diagnose en eerste visie-elementen);
- de workshops op basis van de principes van 'Foundational Economy' in oktober 2019;
- en de verschillende, met name participatieve, workshops die sinds 2018 werden gehouden in het kader van de uitwerking van het RPA Maximiliaan en de SVC's 1 en 2.

We willen dit werk nu graag voortzetten door met alle actoren een eerste schets van de strategische visie te delen. Deze schets is gebaseerd op een bijgewerkte diagnose die rekening houdt met de kansen en uitdagingen die tijdens de bovenvermelde denkoefeningen collectief werden geïdentificeerd en met de hoofdlijnen van de gemeentelijke (GemOP) en gewestelijke (GPDO, Good Move, GPCE ...) strategische plannen. Tot slot houdt de schets rekening met de vele publieke (RPA Maximiliaan, SVC 1 & 2, wijkcontracten) en particuliere projecten die in uitvoering zijn.

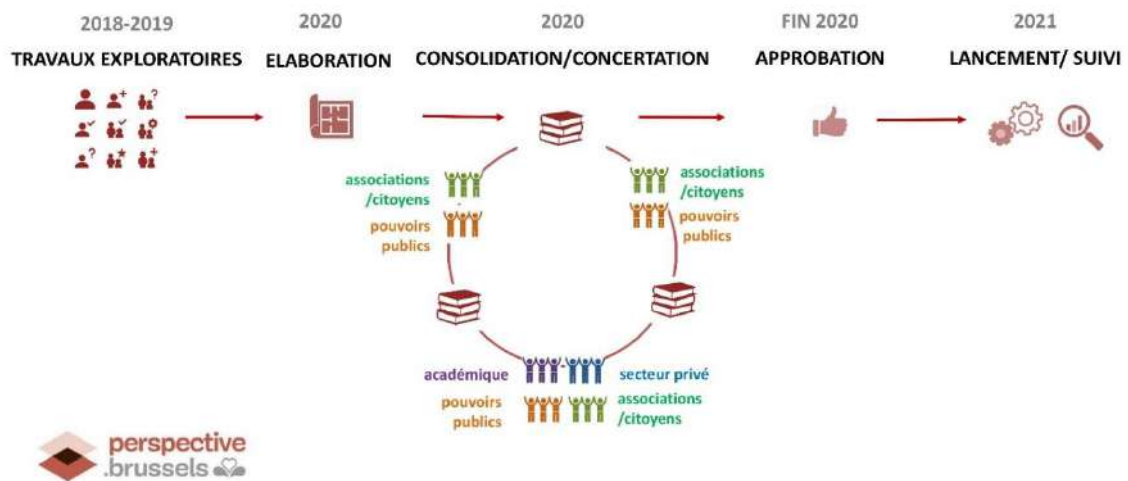


Figuur 1. Projecten in Territorium Noord (bron: perspective)

2. BESTUUR

Het bijzondere van de aanpak die perspective voor Territorium Noord heeft gekozen, is dat het eerst een gedeelde visie uitwerkt, deze laat goedkeuren en vervolgens, in een tweede fase, met de meest geschikte middelen in de praktijk brengt. Deze aanpak wordt in deze fase dus niet ingetoomd door de beperkingen van een vooraf gedefinieerd formaat. Het gevolg hiervan is dat de reikwijdte van de visie rekening kan houden met een breed scala aan overwegingen. Bovendien kan de uitvoering van de visie meerdere vormen aannemen met actiemiddelen die van korte tot lange termijn variëren, van stimulans tot regelgeving en operationele methodes.

Aangezien het om een collectieve aanpak gaat, is het de bedoeling dat de verschillende actoren die eraan hebben bijgedragen de verschillende initiatieven die uit deze visie voortvloeien, ondersteunen. Ongeacht of het gaat om lokale of gewestelijke overheden, verenigingen en de burgermaatschappij, de academische wereld of de privésector.



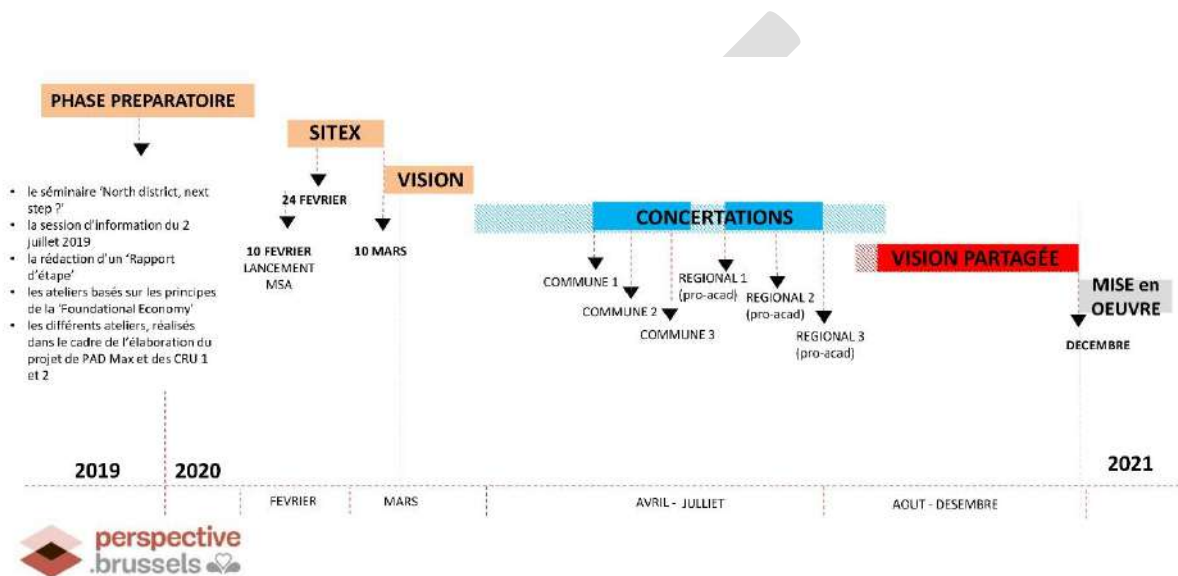
Deze ambitie vereist uiteraard de realisatie van een voorbeeldig bestuur. Daarom stellen we de volgende strategie voor de uitwerking van de gedeelde visie voor.

1. Samen met de gemeenten de globale uitdagingen die in de strategische plannen (GPDO, GemOP, voortgangsverslag + recente studies) werden geïdentificeerd consolideren op basis van de respectieve diagnoses;
2. Overleg met verenigingen en burgers op basis van de globale uitdagingen en de respectieve diagnoses;
3. De bijzondere uitdagingen en de uitvoeringsmiddelen consolideren met gewestelijke overheden en academische actoren;
4. Overleg met actoren uit de privésector op basis van de geïdentificeerde globale en specifieke uitdagingen;
5. Overleg met verenigingen en burgers op basis van de geïdentificeerde globale en specifieke uitdagingen;
6. Synthese van de globale en specifieke uitdagingen in een gedeelde visie en identificatie van de uitvoeringsmiddelen;
7. Overleg met verenigingen en burgers op basis van de uitvoeringsmiddelen;
8. Goedkeuring van de gedeelde visie en het mandaat voor de uitvoeringsmiddelen verkrijgen van de politieke instanties (regering en schepencolleges);
9. Lancering van de verschillende projecten om de gedeelde visie in praktijk te brengen;

10. De initiatieven evalueren, opvolgen en indien nodig bijsturen.

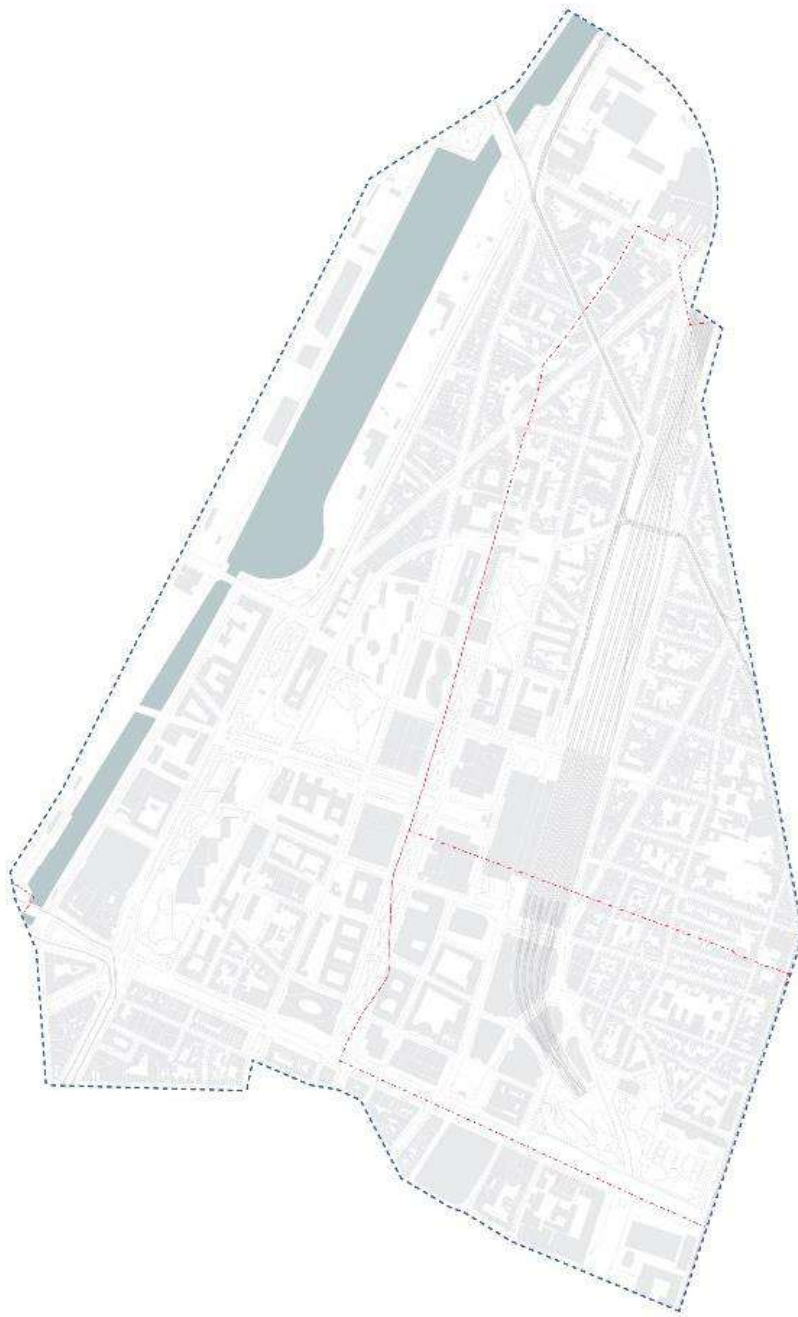
3. PLANNING

Wat de timing betreft, is het onze ambitie om de goedkeuringsfase van de visie tegen eind 2020 te kunnen afronden en de respectieve projecten begin 2021 te kunnen lanceren. Het spreekt voor zich dat de verschillende, hierboven genoemde fasen zullen overlappen wegens de complexiteit van het betrokken grondgebied en het samenspel tussen de betrokken actoren. Het is dus een 'sturende' strategie die rekening moet houden met de vele iteratieve uitwisselingen tussen de actoren. De opvolging van bepaalde lopende initiatieven en projecten wordt gedurende dit proces voortgezet.



4. ZONE VAN TERRITORIUM NOORD

De zone die voor deze studie in aanmerking komt, omvat de Noordwijk in de brede zin van het woord. Deze zone wordt begrensd door de volgende grote verkeersaders: de Kleine Ring, de Havenlaan, de Koninginnelaan en de Koningsstraat. Zo strekt de zone zich uit over drie gemeenten: Brussel, Schaarbeek en Sint-Joost-Ten-Node. De keuze voor deze zone vloeit voort uit de wens om de Noordwijk beter met de aangrenzende wijken te verbinden: Brabantwijk, Sint-Lazaruswijk, Sint-Rochuswijk en Masuiwijk. Om verwarring met de Noordwijk in de zin van de Wijkmonitoring te voorkomen, kozen we voor de term Territorium Noord.



Figuur 2. Zone van Territorium Noord (Noordwijk en Brabantwijk van de Wijkmonitoring).

5. VISIE

Uit de GemOP's van de drie gemeenten blijkt dat ze een aantal gemeenschappelijke ambities hebben. Eén hiervan is de noodzaak om een intercommunaal richtplan of 'toekomstplan voor de Noordwijk' op te stellen.

perspective wil graag helpen om deze ambitie te realiseren en bijdragen aan de uitwerking van een gemeenschappelijke visie. Territorium Noord is een belangrijke strategische pool van de Brusselse metropool en biedt zowel uitdagingen als kansen. Dit blijkt uit de vele publieke en particuliere projecten en bouwplaatsen die er worden uitgevoerd.

“De noodzaak om de gedaanteverandering van de Noordwijk te stimuleren en te begeleiden, is dus een vanzelfsprekendheid geworden. Vandaag is het de taak van de overheid om een toekomstvisie voor deze wijk te ontwikkelen om het overheidsoptreden gestructureerd te doen verlopen en privé-initiatieven te begeleiden.” (GPDO - PIJLER 1/HET GRONDGEBIED INZETTEN OM HET KADER VAN DE TERRITORIALE ONTWIKKELING VAST TE LEGGEN EN NIEUWE WIJKEN TE CREËREN. STRATEGIE 1 Vastgoedpotentieel en vastgoedreserves mobiliseren).

Stof tot nadenken dus. Dit is alvast een eerste ontwerp.

Het is de bedoeling dat de hieronder beschreven visie-elementen met alle actoren (gemeentelijke en gewestelijke overheden, burgers en verenigingen, de academische wereld en de privésector) worden besproken/bijgestuurd. De elementen bieden dus stof tot nadenken.

Van Territorium Noord een stadsdeel maken dat lokale gemeenschappen en gebruikers het leefklimaat en de mogelijkheden biedt om hun ambities te verwezenlijken en te ontwikkelen. Diversiteit en veerkracht aanmoedigen ten dienste van een gebied waar lokale en grootstedelijke realiteiten elkaar kruisen.
--

6. UITDAGINGEN

De hieronder beschreven uitdagingen sluiten aan op de gewestelijke strategische documenten (GPDO, Good Move, GPCE, Kanaalplan) en op de lokale strategische plannen (GemOP & GemPDO). Bovendien beantwoorden ze aan de sterke en zwakke punten die in de diagnose werden vastgesteld (hoofdstuk 8 van dit verslag).

6.1. DE RUIMTELIJKE RUGGENGRAAT VAN HET STADSWEEFSEL OPWAARDEREN EN VERSTERKEN

- **Structuurpijlers:**
 - zowel het structurerende karakter van de structuurpijlers (Bolivar) als het netwerk van openbare ruimten versterken;
 - de hiërarchische indeling van de openbare weg uitvoeren, zoals voorzien in het Good Move-plan, om de verkeersstromen beter te kunnen kanaliseren en zo autoluwe zones, voetgangersboulevards en gewestelijke fietsroutes te kunnen creëren voor de actieve vervoersmodi;
 - de invoering van groene en blauwe netwerken voortzetten;
 - het verstorende effect van grote stedelijke barrières op het stadsweefsel verminderen.
- **Stedelijke centra:**
 - de grootstedelijke rol van Territorium Noord versterken door de belangrijkste polariteiten van de grootstad en daarbuiten in een netwerk op te nemen en door grootstedelijke voorzieningen in te planten;
 - het culturele aantrekkingsnetwerk Hallen-Kruidtuin-Kanaal uitbouwen;
 - Manhattanwijk: de grootstedelijke openbare ruimten van de Koning Albert II-laan en Simon Bolivarlaan herwaarderen om hun gebruikswaarde te versterken. 'Backstreets' en ongebruikte benedenverdiepingen vermijden.
- **Lokale identiteitskern:**
 - stedelijke routes aanleggen die de wijken met elkaar verbinden.
- **Mobiliteit:**
 - het multimodale knooppunt Noordstation herorganiseren om de zichtbaarheid en de intermodaliteit te verbeteren en tegelijkertijd de impact op de woonwijken te beperken;
 - de nieuwe openbaarvervoerslijnen zo goed mogelijk in het stadsweefsel integreren (metro Noord, tram Belgica-Centraal Station, tram NOH en Brabantnet);
 - voetgangersboulevards aanleggen;
 - De Brouckèreplein - Emile Jacquemainlaan - Albert II-laan - Bolivarlaan - voetgangersbrug Picard - Thurn & Taxis
 - De Brouckèreplein - Adolphe Maxlaan - Rogierplein - Vooruitgangstraat - Noordplein - Vooruitgangstraat - Bolivarlaan (en uiteindelijk, Brabantstraat - Liedtsplein)
 - een tijdelijke locatie voor het internationale busstation voorstellen voordat dit naar CERIA verhuist;
 - de STOP-principes toepassen;
 - het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg verminderen ten gunste van parkeerplaatsen in een infrastructuur.

6.2. HET LEEFKLIMAAT EN DE SOCIALE COHESIE VERBETEREN

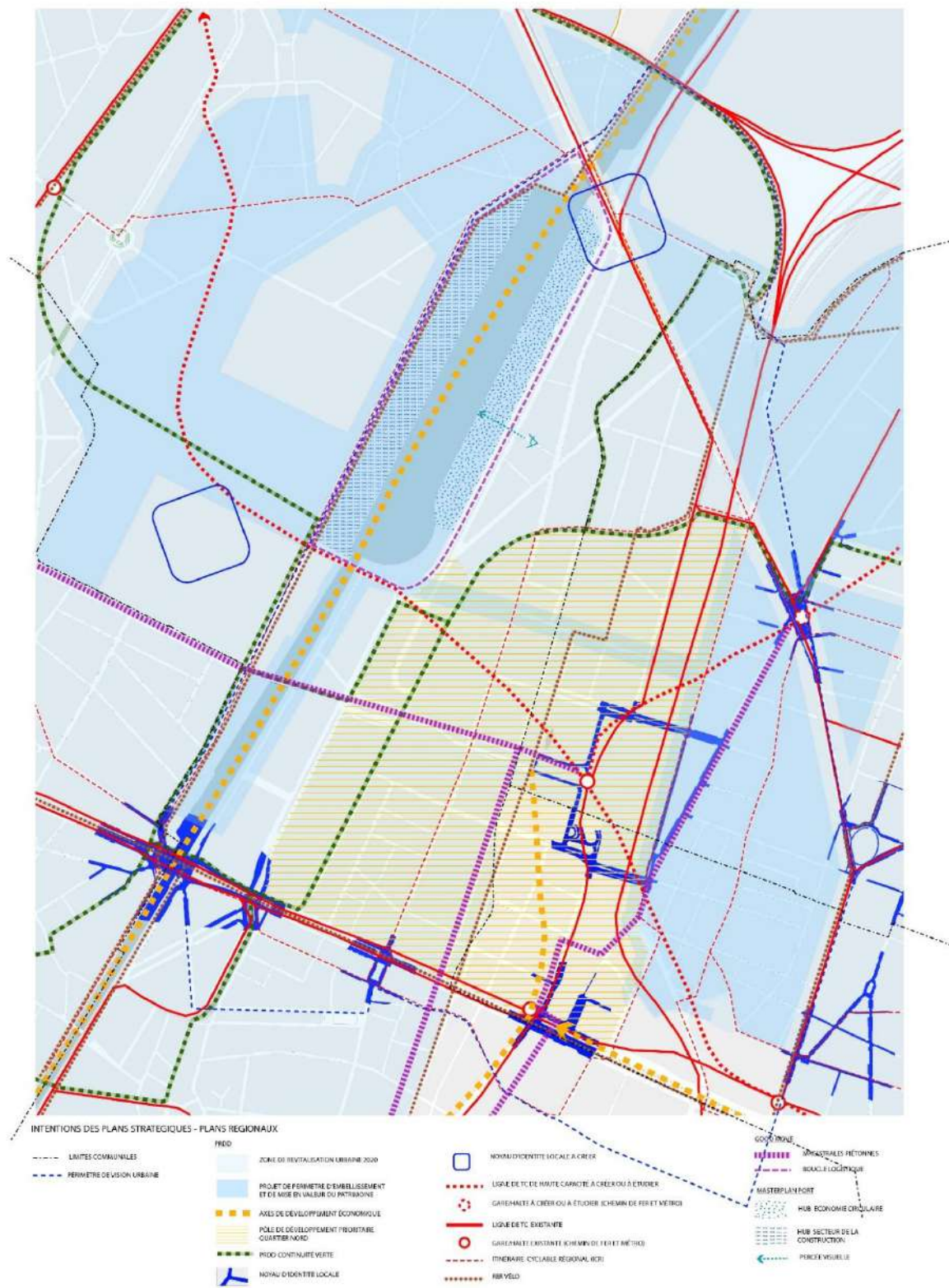
- De functionele gemengdheid stimuleren voor een gezellige stad:
 - de woonomstandigheden van bestaande woningen verbeteren en stadsvernieuwing stimuleren;
 - de principes van de stad van de korte afstanden (10 min.) uitvoeren;
 - het tekort aan plaatsen in het basisonderwijs aanpakken en de mogelijkheid benutten om een centrum voor secundair onderwijs (met name technisch en beroepsonderwijs) te ontwikkelen wegens het beperkte aanbod in dit deel van Brussel en de zeer goede bereikbaarheid van de wijk;
 - de aanleg stimuleren van sportinfrastructuur voor jongeren, die in Territorium Noord erg sterk vertegenwoordigd zijn;
 - zorgen voor een bevredigende spreiding van openbare voorzieningen met het oog op de sociale cohesie en een grotere betrokkenheid van de bevolking bij de toekomst van hun wijk;
 - streven naar een evenwicht in de soorten woningen (openbaar, privé, studentenhuizen, intergenerationele woningen, gezinswoningen enz.) en het aanbod aan woningen vergroten;
 - de bijdrage van de Noordwijk aan de uitdagingen van de omliggende wijken vergroten, met name door diensten aan ondernemingen ook open te stellen voor de bewoners/gebruikers van de wijk;
 - een geïntegreerde aanpak uitwerken voor de opvang van migranten en het beheer van de migratiestromen door een duurzame structuur te bouwen binnen Territorium Noord, in de buurt van het Maximiliaanpark;
 - prostitutiehuizen reguleren met het oog op een betere sociale cohesie van het aanwezige publiek;
 - Manhattanwijk: andere stedelijke functies dan kantoren introduceren (huisvesting, openbare voorzieningen en winkels) om de functionele gemengdheid en de levendigheid van de wijk te verbeteren. De capaciteit voor nieuwe kantoren beperken. Het 'multi-tenant' bezettingsmodel van kantoren aanmoedigen voor een grotere diversiteit aan gebruikers;
 - Manhattanwijk: het principe van de 'dubbele skyline' voor nieuwe gebouwen in de wijk naleven, waarbij er zowel op lage schaal ten opzichte van de openbare ruimte als op hoge schaal ten opzichte van het stedelijke silhouet wordt gebouwd.

6.3. DE ECONOMISCHE EN ECOLOGISCHE VEERKRACHT VERBETEREN

- De economische activiteit stimuleren:
 - de historische commerciële centra (Antwerpsesteenweg, Vooruitgangstraat, Brabantstraat, Koninginnelaan) en de buurtdiensten opwaarderen;
 - de ontwikkeling van economische activiteiten bevorderen in overeenstemming met het kwalificatieniveau van de bevolkingsgroepen in Territorium Noord en zorgen voor opleidingen voor kansarme bevolkingsgroepen;

- de overgang van de economische activiteiten naar een circulaire en duurzame economie stimuleren. De sectoren 'bouwmaterialen', 'stadslandbouw' en 'kantoorapparatuur en -meubilair' uitbouwen, zodat de Manhattanwijk een knooppunt van circulaire economie kan worden. De ontwikkeling van productieve activiteiten in TN stimuleren;
- de uitvoering van een stadslogistiek voor wijken op sectorale basis ondersteunen.
- De veerkracht tegen klimaatverandering versterken:
 - de energieprestaties van gebouwen binnen Territorium Noord verbeteren (PED, PLAGE);
 - een programma voor rationeel energiegebruik uitwerken (lokaal stadsnetwerk, positive energy district);
 - overstromingen en hitte-eilanden bestrijden.

DRAFT



Figuur 4. Opzet van de gewestelijke strategische plannen (GPDO en Good Move)

7. STRATEGIEËN

Het gebrek aan aantrekkingskracht van de Manhattanwijk is vooral te wijten aan de aanvankelijke keuze voor het modernistische stadsmodel met functionele zones en de scheiding van stromen. Bovendien geldt dat model vandaag de dag nog steeds. Aan de rand van verschillende lokaal verankerde woonwijken vormt de Manhattanwijk als administratief 'niemandsland' met een monofunctioneel en ongedefinieerd karakter een schril contrast met zijn omgeving.

De succesvolle vernieuwing van de Manhattanwijk houdt niet alleen in dat de specifieke kenmerken ervan worden benut, maar vooral ook dat er nieuwe synergieën met de aangrenzende wijken tot stand worden gebracht. Het zal een kwestie zijn om van een logica van tegenstelling tussen het grootstedelijke en het lokale te verschuiven naar een logica van wederzijdse bestuiving. Daarom stelt perspective onder meer voor om bepaalde assen die Territorium Noord van oost naar west doorkruisen, als toegangspoort tot de herdefiniëring van TN te gebruiken.



Figuur 5. Voorgestelde oost-westassen voor de herwaardering van Territorium Noord

Parallel met deze aanpak per as moeten er ook meer specifieke maatregelen worden voorgesteld om bepaalde specifieke uitdagingen (migranten, prostitutie enz.) aan te pakken, net als bredere maatregelen om de geleidelijke renovatie van de historische wijken van TN te stimuleren. In elk geval

moet er worden vastgesteld welk instrument het meest relevant is (stimulerend, operationeel of regulerend), welke projectleider(s) het best in staat is (zijn) om het project uit te voeren (openbare instantie, vereniging, academische instelling of privéactor) en binnen welk tijdsbestek het instrument zal worden gebruikt (korte/middellange/lange termijn).

De niet-uitputtende lijst van mogelijke instrumenten voor de uitvoering van de gedeelde visie zijn: richtschema, witboek, projectbegeleiding, stadsvernieuwingscontract, wijkcontract, gewestelijke of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, bijzonder bestemmingsplan, richtplan van aanleg, proefprojecten, grondverwervingsbeleid of stimuleringsmaatregelen of initiatieven zoals 'International Bouw Anstellung'.

De deelname aan Europese programma's zoals 'Positive Energy Districts' of de feedback van de dienst 'Facilitator Duurzame Wijken' vormt een goede voedingsbodem voor onze denkoefening rond de ontwikkeling en toepassing van de gedeelde visie.

DRAFT

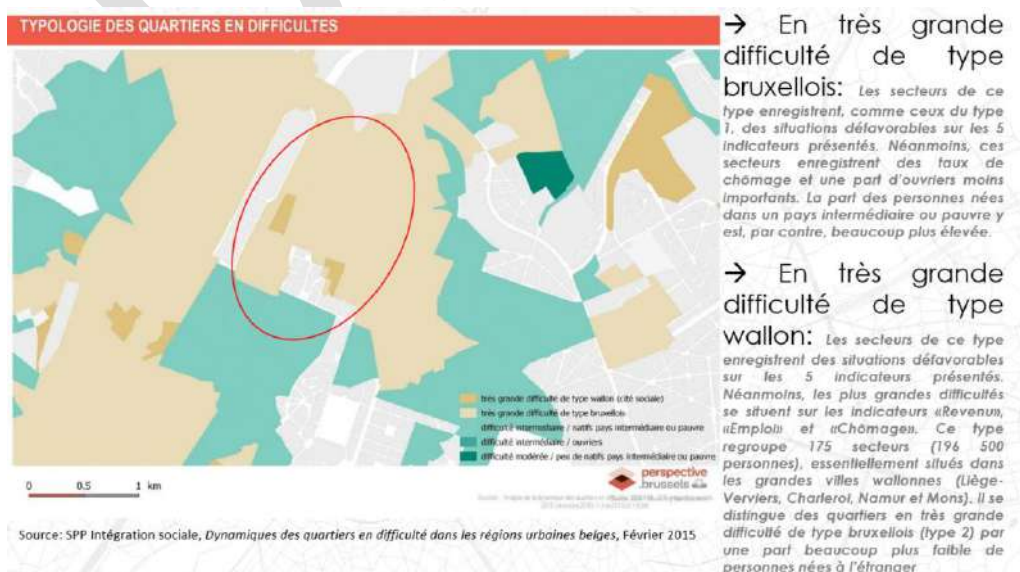
8. DIAGNOSE 2020

8.1. BEVOLKINGSGROEPEN

Hoewel de bewoners zeer divers zijn, vertonen ze een laag sociaal-economisch profiel (gezinsinkomen van < € 17.000 per aangifte). Bovendien is het werkloosheidspercentage (33% en 46% onder jongeren - Actiris KSZ 2012) en het aantal sociale-uitkeringsgerechtigden vrij hoog. Aangezien het deels een doorgangswijk is, zijn de buitenlanders (65% in het buitenland geboren) en nieuwkomers hier sterk vertegenwoordigd. Het aandeel jongeren ligt hoger dan in de rest van het gewest (30% onder 18 jaar, tegenover 22%), ook al zijn er zones waar er veel ouderen wonen, vooral in de Sint-Rochuswijk. Ondanks de aanwezigheid van de onbewoonde Manhattanwijk is de bevolkingsdichtheid hoger dan het gewestelijke gemiddelde (10.770 inwoners/km², tegenover 7360 inwoners/km²). De omvang van de huishoudens is relatief hoog (2,4 personen, tegenover 2,13 personen voor het gewestelijke gemiddelde). Toch zijn er grote verschillen in TN: de bevolkingsdichtheid in de Brabantwijk bedraagt bijvoorbeeld 25.000 inwoners/km². De laatste tijd zien we een fenomeen van gentrificatie langs het Becodok, waar personen uit de hogere middenklasse nieuwe woningen betrekken.

Het grootstedelijke karakter van Territorium Noord trekt een groot aantal gebruikers uit de rest van het gewest, het land en het buitenland aan. Of het nu gaat om pendelaars die naar het werk reizen (35.000 kantoormedewerkers), bezoekers van de culturele en vrijetijdsvoorzieningen, zakentoeeristen of migranten.

Met andere woorden, de sociale contrasten en de contrasten op het vlak van de bezetting zijn groot. De wijk fungeert als toegangspunt en zelfs toegangspoort tot Brussel, waar nieuwkomers en mensen zonder papieren van heinde en verre in aanraking komen met gevestigde bewoners en pendelende kantoorbedienden die goed hun boterham verdienen. De komst van nieuwe welgestelde bewoners in de nieuwe vastgoedprojecten zal **de toch al markante uitdagingen inzake sociale cohesie en het imago van de wijk** waarschijnlijk nog versterken. Nochtans beschrijven de hier belichte sociale contrasten niet enkel verschijnselen van fragmentering en isolement. Ze liggen ook aan de basis van vele initiatieven van solidariteit en creativiteit, die zonder twijfel een van de belangrijkste troeven van de Noordwijk zijn.



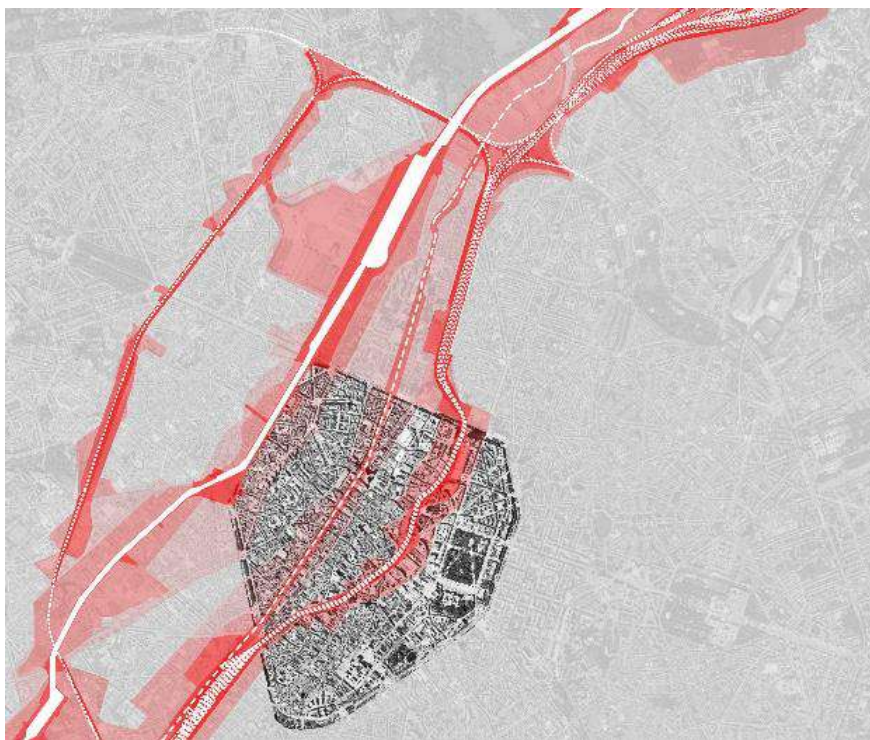
8.2. LANDSCHAP

Het landschap van Territorium Noord wordt gekenmerkt door de vallei van de Zenne, die in het noorden van TN samenkomt met de valleien van de Maalbeek en de Molenbeek. De voormalige bedding van de Zenne doorkruist TN van zuid naar noord (Albert II-laan-Zennepark) en vormt samen met het Maximiliaanpark, de Groendreef en het Gaucheretpark een van de grootste bestaande groene netwerken. Het GPDO zal op termijn zorgen voor de volgende aanvullende netwerken: Helihavenlaan-Koninginnelaan-Liedtsplein-Josaphatpark en Emile Bockstaelplein-Thurn & Taxis-Havenlaan-Ninoofsepoort. Opmerkelijk is ook het project om het Zennepark uit te breiden via het Masuiplein en de spoorwegbermen tot het Emile Bockstaelplein en zodoende een lus te vormen met het park L28, het groene gebied van Thurn & Taxis en het Becopark.

De Zenne werd op het einde van de 19e eeuw omgeleid en loopt nu door een ondergrondse passage onder de Kleine Ring (rechteroever van het kanaal), het Sainteletteplein, het Maximiliaanpark (langs de Willebroekkaai) en de Groendreef. Het project voor de herinrichting van het Maximiliaanpark, dat momenteel wordt bestudeerd, heeft als doel om het natuurlijke karakter ervan te versterken en de Zenne te ontsluiten.

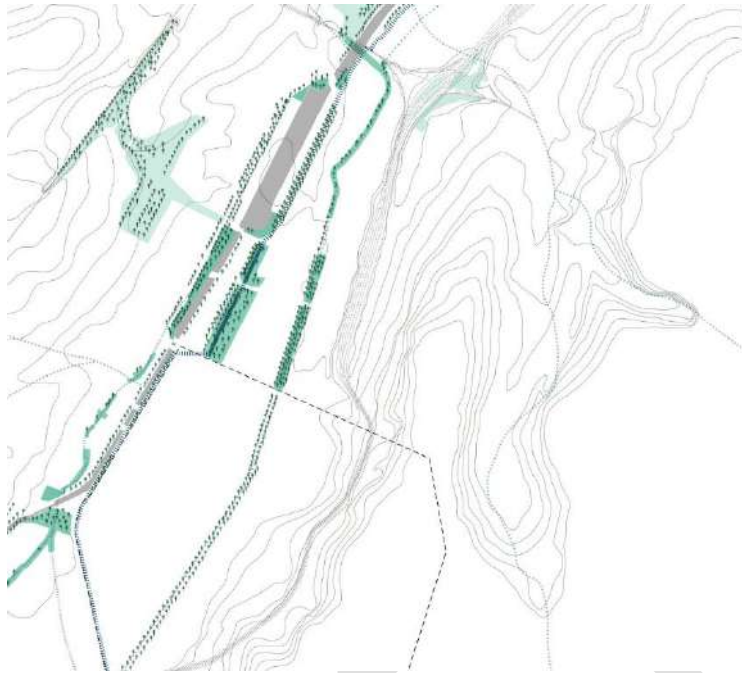
De steile oostelijke helling komt uit op het Koninklijk tracé, dat langs de top van de vallei loopt en vervolgens via de Koninginnelaan naar de bodem van de vallei afdaalt. Deze topografie zorgt voor een adembenemend uitzicht vanaf de Brabantwijk en Sint-Lazaruswijk op de Manhattanwijk, maar ook voor bijzondere herkenningspunten in de stad, zoals de Koninklijke Sint-Mariakerk.

De westelijke helling loopt zachter af en steekt loodrecht uit op de Zavelenberg en het Scheutbos. De basiliek van Koekelberg is het belangrijkste stedelijke herkenningspunt op deze helling. Het groene gebied van Thurn & Taxis, de grootste groene ruimte in het westen van Territorium Noord, werd oorspronkelijk door landschapsarchitect Michel Desvigne ontworpen als een kunstmatige vallei (een gemeenschappelijk kenmerk van de Brusselse parken) van een denkbeeldige zijrivier van de Zenne. We nemen ook nota van het werk dat de gemeente Molenbeek heeft verricht om de bedding van de Kleine Zenne op de linkeroever van het kanaal te vergroenen en toegankelijk te maken voor het publiek.

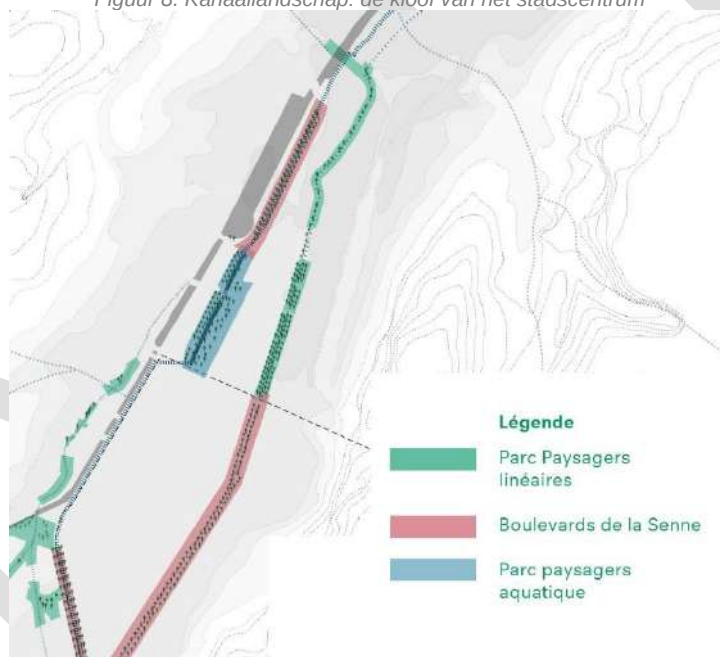


Figuur 7. Stadslandschap: belangrijkste stedelijke structuren (spoorwegen en kanaal) + oorspronkelijke bedding van de Zenne

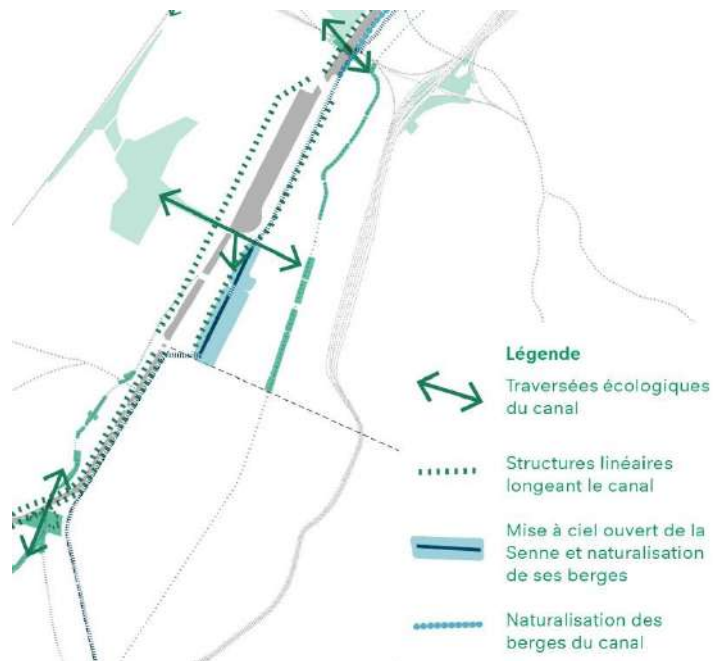
Tot slot merken we op dat de belangrijkste doelstellingen van het beeldkwaliteitsplan voor het kanaal ernaar streven om het kanaallandschap te verbeteren, de Zenne op te waarderen, de ecologische netwerken te versterken en het regenwater op een geïntegreerde manier te beheren (regennetwerk). Meer bepaald identificeert dit beeldkwaliteitsplan de volgende projecten voor het traject Beco-Vergote: de herinrichting van het Sainteletteplein, van de Akenkaai, van het Redersplein en van het park van het Monument aan de Arbeid, de heraanleg van de Havenlaan, van de Willebroekkaai en van de Groendreef tot twee multimodale landschapsfiguren, en tot slot de versterking van de openbare ruimten van de Zenne en de verbindingen ervan (Maximiliaanpark, Gaucheretpark en Zennepark).



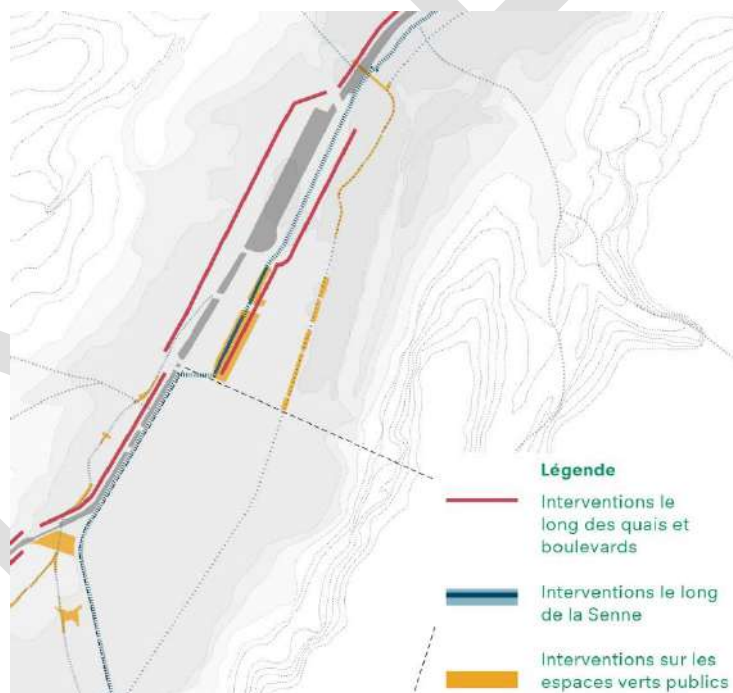
Figuur 8. Kanaallandschap: de kloof van het stadscentrum



Figuur 9. Kaart van de vier typologieën van ruimtes en inrichtingen om de Zenne op te waarderen



Figuur 10. Kaart van de te versterken ecologische netwerken



Figuur 11. Kaart van de verschillende ingrepen voor geïntegreerd regenwaterbeheer

8.3. MOBILITEIT

Territorium Noord is uitstekend bereikbaar vanuit de rest van Brussel, het land en het buitenland, zowel over de weg als met het openbaar vervoer. Het multimodale knooppunt 'Noordstation' bestaat uit het drukste treinstation van het land, een groot busstation van de MIVB & De Lijn, premetrolijnen en lokale¹ en internationale private pendelbedrijven (Eurolines, Flixbus enz.).

Verschillende grote projecten die momenteel worden bestudeerd, zullen deze uitstekende bereikbaarheid nog versterken: de nieuwe metrolijn Noord tussen Albert en Bordet (werf in uitvoering), de nieuwe tramlijn tussen Belgica en het Centraal Station en die tussen Rogier en NOH, en de Brabantnet-lijnen van De Lijn. We noteren ook de recente werkzaamheden aan het Noordstation om de toegankelijkheid van het station vanuit de Brabantwijk te verbeteren (nieuwe ingangen en gerenoveerde gangen onder de sporen), vanuit de Vooruitgangstraat (drop-off, taxi- en fietstoegang) en vanaf het Noordplein en het Solvayplein (nieuwe voetgangerstoegang en winkels). Tot slot vormt het verbouwingsproject van het CCN-gebouw een uitgelezen kans om zowel het comfort en de zichtbaarheid van het multimodale knooppunt 'Noordstation' als de bezoekerservaring in de openbare ruimte te verbeteren.

Deze kruispuntfunctie van de Manhattanwijk is van groot belang, maar omvat ook de problematiek rond het oversteken van stedelijke barrières zoals de spoorweg, het kanaal en de Kleine Ring. De recente heraanleg van het Rogierplein en de Kruidtuinlaan (voetgangerszone), de aanstaande inrichting van het materiaalpark tot gewestpark, de werf in uitvoering aan de voetgangersbrug Suzan Daniel en de renovatie van de tunnels onder de Koninginnelaan, de Paleisstraat en de Paviljoenstraat en, in mindere mate, de renovatie van de tunnels onder de Noordstraat, de Rogierlaan en de Ginestestraat zijn stuk voor stuk ingrepen die bijdragen aan deze doelstelling.

De ontsluiting van de wijken van TN en de verbinding van grote centra zoals Rogier, Kruidtuin, Thurn & Taxis en Liedts impliceren ook de herdefiniëring van de bestaande openbare ruimte volgens het Good Move-plan (voetgangersboulevards, autoluwe zones) en in sommige gevallen het herstel van een door het Manhattanplan onderbroken wegennetwerk (publieke doorgangen in de Sint-Rochuswijk) of het openstellen van bepaalde binnenterreinen van huizenblokken voor het publiek (Sint-Franciscuspark en Koningin-Groenpark). De herinrichting van de Simon Bolivarlaan tot voetgangersboulevard met ook een tramlijn is een goed voorbeeld van de herdefiniëring van de structuurpijlers ten gunste van een betere verdeling van de ruimte.

We noteren ook het project voor een kleine logistieke lus die in het RPA Maximiliaan-Vergote en de studies 'Netwerk Lambermont-Kruidtuin' en 'Kanaal Noord' Brussel Mobiliteit zijn opgenomen. Het doel van dit project is om de uitvoering van het Good Move-plan voor het noorden van Brussel te verduidelijken. Deze studies brengen enkele aanpassingen aan het Good Move-plan aan op basis van een gedetailleerde analyse van de bestaande wegprofielen en schetsen voorstellen voor bepaalde problematische delen van het wegennet die in het Good Move-plan werden geïdentificeerd (bv. de Troozsquare, Koninginneplein enz.).

Hieronder staan de netwerken voor de verschillende modi, inclusief de door deze twee studies voorgestelde aanpassingen.

¹ Private pendelbedrijven Keolis KBC/Hermann Teirlinckx/Publicis/Koninklijke Opslagplaats (Thurn & Taxis)/Unizo (van 5.30 uur tot 22 uur + halte aan Rogier op het middaguur)

Actieve vervoersmodi



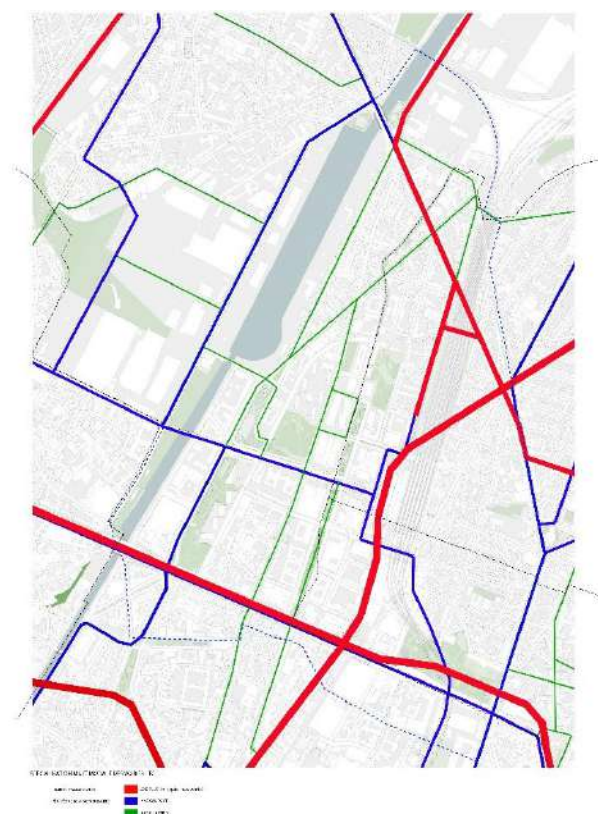
Figuur 12. Multimodale specialisatie van de wegen: voetgangers en fietsers (bronnen: studies Kanaal Noord en netwerk Lambermont-Kruidtuin van BM, 2020)

De uitvoering van de strategische visie op mobiliteit moet het met name mogelijk maken om de oversteek van de Jules de Troozsquare veilig te maken en moet een nieuwe continuïteit bieden voor de actieve vervoersmodi tussen de Jules de Troozsquare, de Koninginnelaan en het Koninklijk Park. De vermindering van het autovolume zal de veiligheid en het comfort van de fietsers vanaf De Wandstraat naar de Troozsquare, via het Koninklijk Park en de Koninginnelaan, ten goede komen.

Lopende projecten:

- de heraanleg van het Sainteletteplein: dit project, dat momenteel wordt bestudeerd, zal invoegen vanaf/naar de Havenlaan vergemakkelijken.
- de realisatie van het fiets-GEN (voetgangersbruggen Van Praet, de Trooz, Saintelette): dit project verbindt de verschillende delen van het GEN met elkaar door fietsers over de voetgangersbruggen en afgescheiden van het autoverkeer te laten rijden. Door deze oversteekplaatsen veiliger te maken, wordt de hele as langs het kanaal verbeterd.
- de Kleine Fietsring rond maken: trajecten waar de fietspaden nog niet klaar zijn, vormen gevaarlijke zones voor fietsers met het oog op het autoverkeer op de Kleine Ring. Wanneer de Kleine Fietsring volledig rond is gemaakt, vormt deze een duidelijke en zeer gestructureerde route rond de Vijfhoek. Er werd een vergunning afgeleverd voor de aanleg van fietspaden aan Rogier, IJzer en Kruidtuin.
- de herinrichting van de oostzijde van de Jules de Troozsquare (park van het Monument aan de Arbeid).

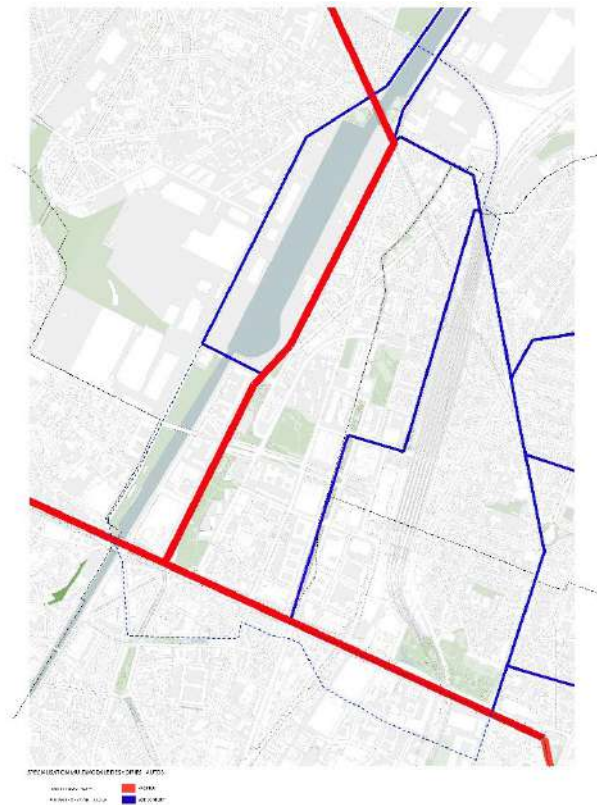
Openbaar vervoer



Figuur 13. Multimodale specialisatie van de wegen: openbaar vervoer (bronnen: studies Kanaal Noord en netwerk Lambermont-Kruidtuin van BM, 2020)

De uitvoering van de voorgestelde strategische visie zal het mogelijk maken om de huidige zwarte punten aanzienlijk te verbeteren, met name de oversteekplaatsen aan Van Praet en Over de Bruggen-Jules de Trooz.

Auto



Figuur 14. Multimodale specialisatie van de wegen: auto's (bronnen: studies Kanaal Noord en netwerk Lambermont-Kruidtuin van BM, 2020)

In de loop van de studie integreerde BM twee aanpassingen die elders werden geïnitieerd:

- de herkwalificatie van de Koolmijnenkaai tot Auto WIJK: bevestiging van het huidige gebruik en bereidheid om zachte vervoersmodi op deze oever te promoten;
- de herkwalificatie van de Kleine Ring West tot Auto COMFORT: deze herkwalificatie is gekoppeld aan de overgang van 2x2 rijstroken naar 2x1 rijstrook en aan een politieke wil om het hier aanwezige verkeer officieel te verminderen.

Naar aanleiding van deze studie werden vijf aanvullende wijzigingen (waarvan vier een effect hebben op TN) voor de multimodale specialisatie van de wegen 'Auto' voorgesteld:

- de kwalificatie van de laan van het Koninklijk Park en de Koninginnelaan tot aan de Jules de Troozsquare tot Auto PLUS. Deze as zou functioneren als een toegang/uitgang samen met de Van Praetlaan;
- de kwalificatie van de Vilvoordsesteenweg tussen Van Praet en de Trooz tot Auto COMFORT;
- de kwalificatie van de Werkhuizenkaai tot Auto COMFORT. Deze twee assen zouden in feite 'samenwerken' en bieden de mogelijkheid om de Jules de Troozbrug en de Van Praetbrug met elkaar te verbinden zonder de ene oever te bevoordelen ten opzichte van de andere. De auto's worden opgesplitst op basis van hun herkomst en bestemming;
- de kwalificatie van de noordelijke helft van de Havenlaan tot Auto COMFORT; het zuidelijke deel blijft Auto WIJK.

De Havenlaan is nog steeds zeer belangrijk als verbindingssas tussen NOH en de Kleine Ring. Bijgevolg kan deze niet volledig als Auto WIJK worden ingedeeld. Dit zou kunnen leiden tot aanzienlijke

vertragingen in de aangrenzende wegen, die zeer lokaal zijn en zo'n volume niet aankunnen. Bovendien vormt de Havenlaan tussen de Trooz en de Redersbrug een Vrachtwagen PLUS-as. Deze kan moeilijk worden verplaatst en is ook niet compatibel met een overlappende Auto WIJK-as. Daarom werd er uiteindelijk gekozen voor een Auto COMFORT-as op het noordelijke deel van de laan en een Auto WIJK-as op het zuidelijke deel. Zie punt 7.6.2 voor meer details.

Vrachtwagens

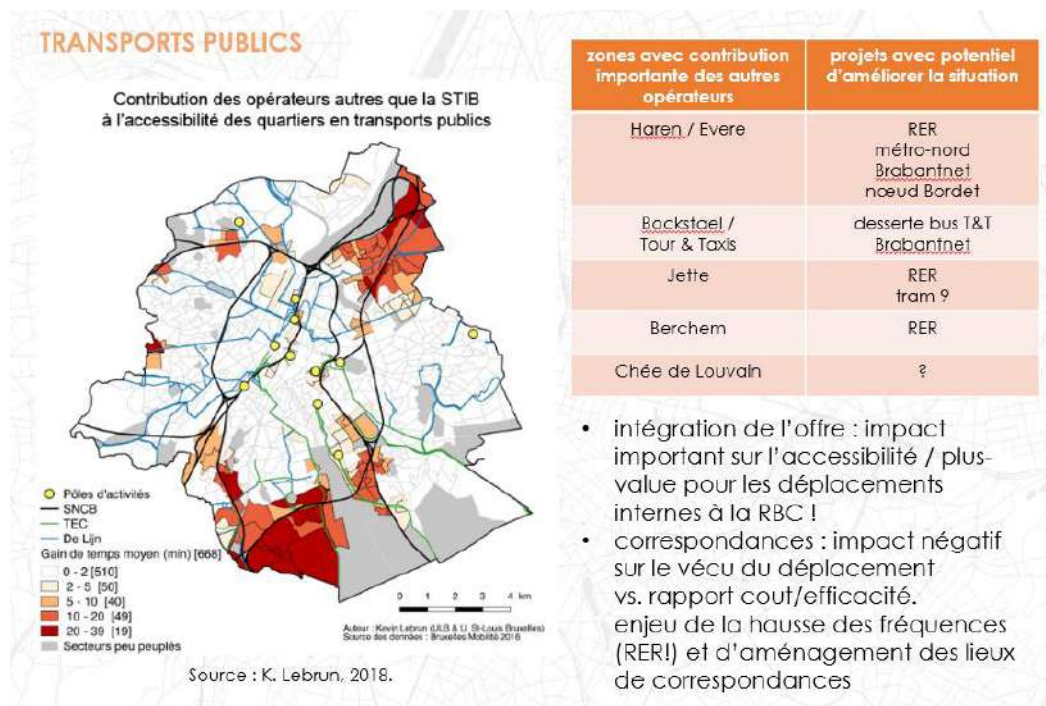


Figuur 15. Multimodale specialisatie van de wegen: vrachtwagens (bronnen: studies Kanaal Noord en netwerk Lambermont-Kruidtuin van BM, 2020)

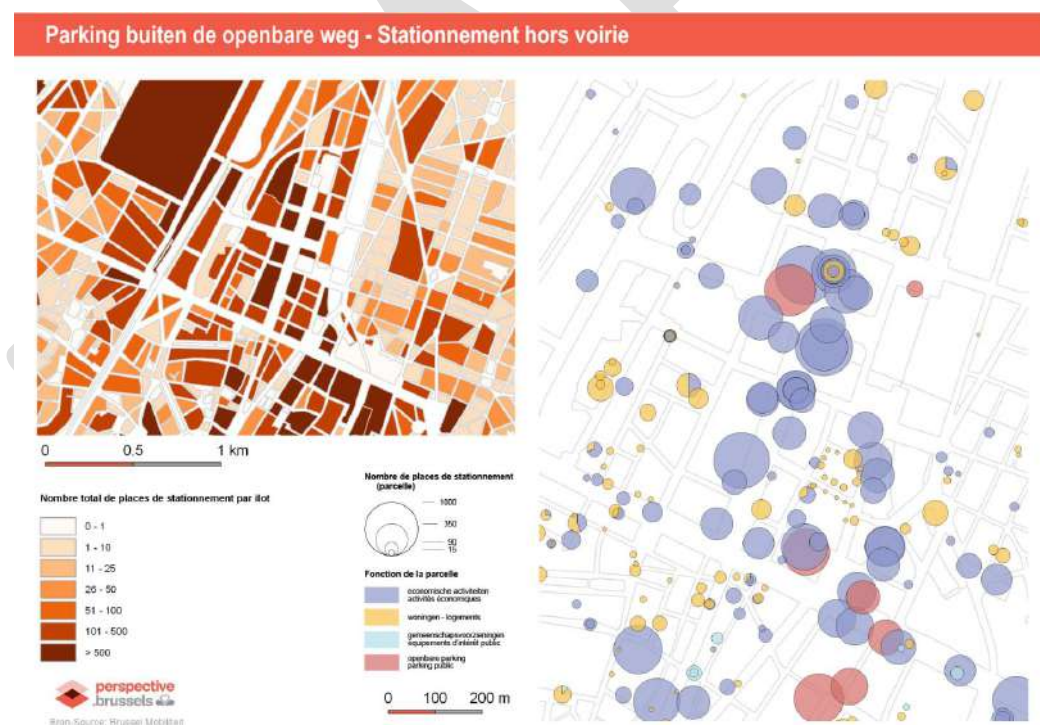
De beslissing om wegen te herkwalificeren, werd genomen in het kader van de MSW-studie 'Lambermont-Kruidtuin': de westelijke heraanleg van het kruispunt de Trooz en de uitvoering van het MIVB-project onder de spoorwegbrug zullen leiden tot de herkwalificatie van de Koninginnelaan van het netwerk Vrachtwagen COMFORT. De afsluiting van de Koninginnelaan voor gemotoriseerde voertuigen (met uitzondering van het openbaar vervoer) onder de brug voorkomt zwaar verkeer op deze route.

Met het oog op parkeergelegenheid tot slot moeten we, gezien de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en het **grote aantal reeds bestaande parkeerplaatsen** (zie figuren 13 & 14), daadkrachtig en ambitieus zijn op het vlak van normen voor parkeren langs en buiten de openbare weg.

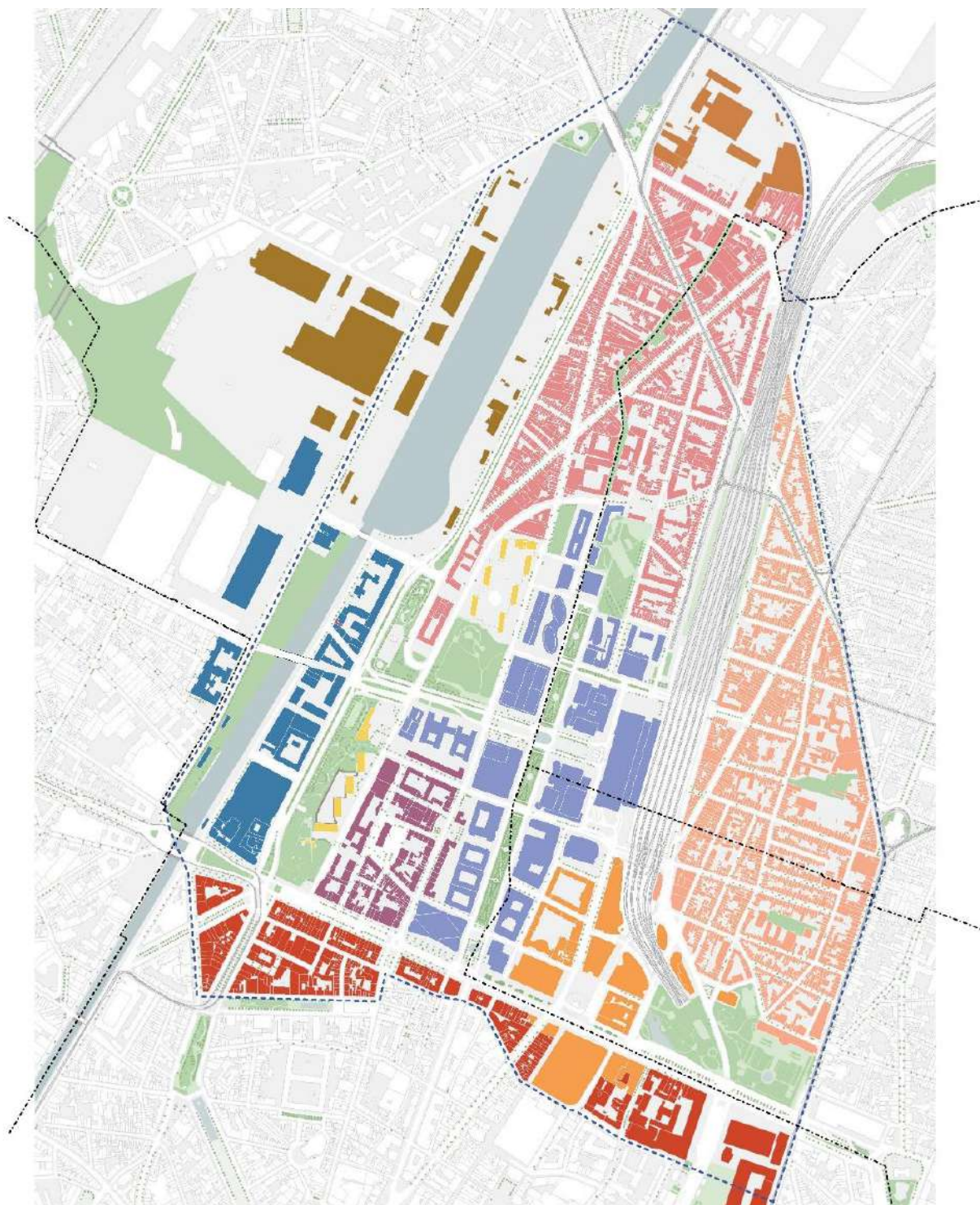
Uit gesprekken met bewoners en werknemers uit de wijk blijkt dat bepaalde bestaande overdekte parkeerterreinen te weinig worden benut. Dit effent de weg voor het gebruik van ondergrondse parkeerplaatsen voor economische, logistieke, recreatieve of sportieve stadsfuncties.



Figuur 16. Aanzienlijk aandeel van andere operatoren dan de MIVB - (bron: Territoriale diagnose perspective.brussels, 2018)



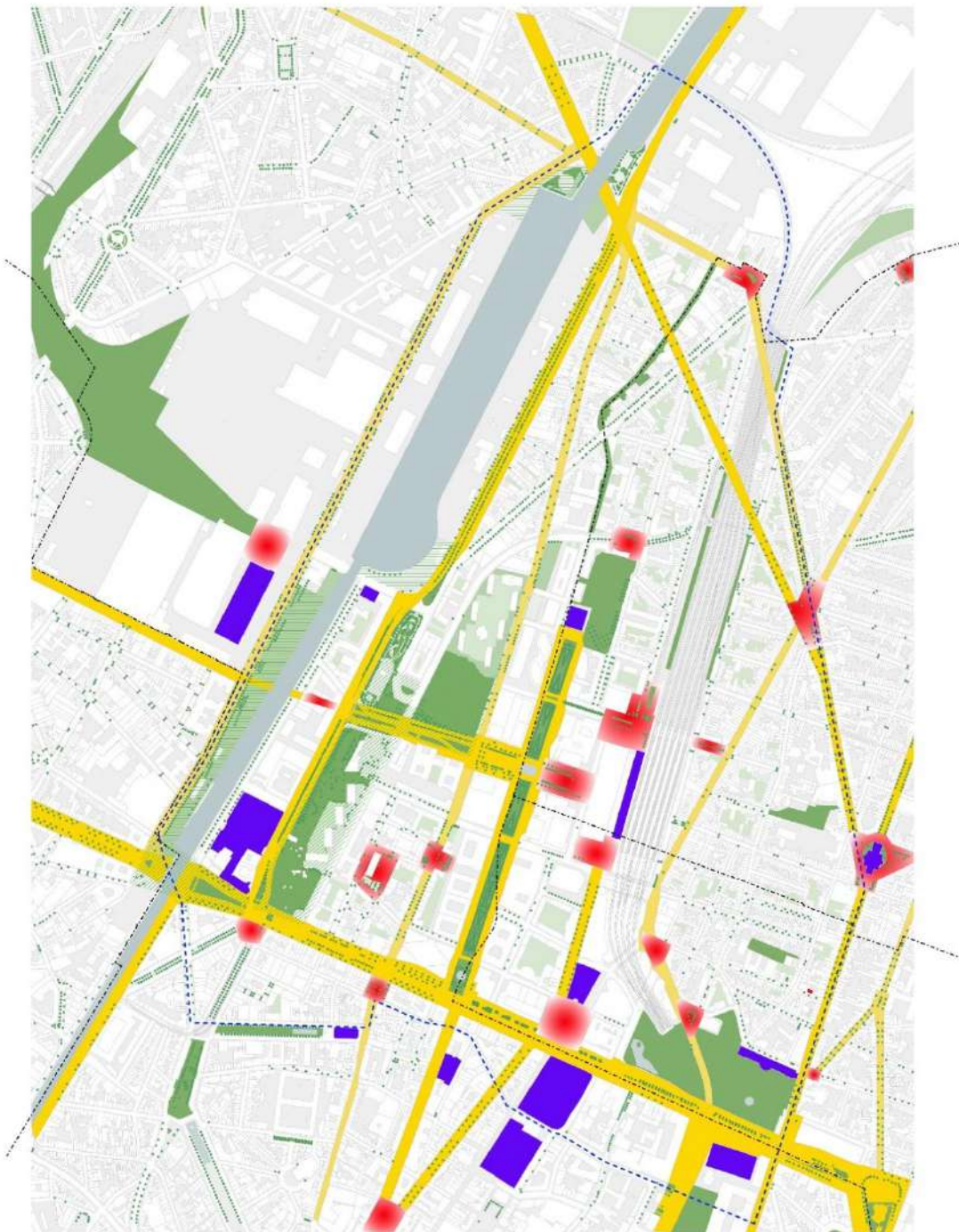
Figuur 17. Groot aanbod aan geïntegreerde parkeerplaatsen - (bron: Territoriale diagnose perspective.brussels, 2018)



Figuur 18. Stedelijke subgehelen binnen Territorium Noord (bron: perspective.brussels)

8.4. GRONDGEBIED & WIJKEN

Territorium Noord wordt gekenmerkt door verschillende soorten stadsweefsel van zeer contrasterende aard. Deze worden door stedelijke barrières van elkaar gescheiden. Het grondgebied wordt omringd en doorkruist door een reeks grote gewestelijke stadsstructuren die het gebied met de rest van de stad verbinden en het karakteriseren als een stadsdeel met meerdere rollen en verschillende identiteiten, soms lokaal, soms bovenlokaal en soms grootstedelijk.



Figuur 19. Structuurpijlers, lokale identiteitskernen en stedelijke herkenningspunten (bron: perspective.brussels)

8.4.1. MANHATTANWIJK

De Manhattanwijk ligt in het centrum van de hieronder beschreven wijken en heeft het potentieel om elk van hen te beïnvloeden. Het ontwerp van deze wijk werd geleid door het modernistische stadsmodel van het CIAM. Deze visie veronderstelt dat functionele zonering, scheiding van stromen en brede perspectieven een nieuw leefklimaat creëren voor de ontplooiing van de 'moderne mens'.

De centrale figuur van deze nieuwe wijk is het kruis dat wordt gevormd door de noord-zuidas van de Koning Albert II-laan, die in het verlengde van de Emile Jacqmainlaan ligt, en door de oost-westas van de Simon Bolivarlaan, die naar het oosten in het Noordstation uitmondt. Deze figuur is momenteel uitsluitend voorbestemd voor kantoren. De locatie van de torens van WTC I, II & III, North Galaxy en Belgacom op de vier hoeken van dit kruis toont het belang ervan in de oorspronkelijke indeling aan.

Dit centrale deel van Territorium Noord heeft de afgelopen jaren te kampen gehad met een aanzienlijk leegstandsprobleem (10% - bij te werken). Deze leegstand is te wijten aan de veroudering van de kantoorgebouwen, het feit dat veel huurcontracten afliepen en de daaropvolgende verhuizing van huurders. In tegenstelling tot andere tertiaire centra in het gewest heeft het gebrek aan stadsleven als gevolg van de monofunctionaliteit van de gebouwen geleidelijk aan het imago van dit stadsdeel aangetast.

De renovatieprojecten voor het Maximiliaanpark, het Noordstation en de nieuwe tramlijn, net als de projecten van de overheid binnen SVC I & II en bepaalde private proefprojecten effenen de weg voor een woonwijk die beter in het Brusselse leven is geïntegreerd. Binnen de specifieke gebouwenblokvorming van het Manhattanplan is het van essentieel belang dat elke ontwikkeling ten volle aan de opwaardering van de wijk bijdraagt. Gezien de evolutie van de werkmethoden en de concurrentie van andere belangrijke tertiaire centra in Brussel moet de Manhattanwijk zichzelf opnieuw uitvinden buiten de grote kantoorblokken die er werden opgetrokken.

De steeds grotere en diversere gemeenschap die belangstelling toont voor en bijdraagt aan het debat over de rol van de Manhattanwijk, bewijst dat het mogelijk is om deze overgangsfase ten volle te benutten. De mogelijkheden inzake tijdelijke bezetting kunnen een nieuw publiek aantrekken dat zich tot nu toe ver weg van deze zone heeft gehouden. De vele bijdragen van de academische wereld, verenigingen en burgers, ook al zijn ze tegenstrijdig, getuigen van deze groeiende interesse om de Noordwijk zijn rol te zien spelen en zijn uitdagingen aan te gaan als een grootstedelijke wijk die rekening houdt met de diversiteit van de betrokken actoren.

As Koning Albert II-laan (N-Z)

De Albert II-laan werd oorspronkelijk ontworpen als een stedelijke snelweg (60 m breed) die de wijk met de rest van het land moest verbinden. De huidige inrichting dateert pas van 1997 en is het werk van landschapsarchitect Jacques Wirtz. Het majestueuze perspectief werd pas in 2009 voltooid met de bouw van de Zenith-toren (30.000 m²). De gebouwen ten noorden van de Bolivar-as zijn de laatste die werden gebouwd.

De belangrijke grootstedelijke rol van de as wordt benadrukt door een strikte, zelfs sobere inrichting die de toegankelijkheid en de continuïteit bevordert (een gebruikelijk deel van het traject voor manifestaties in Brussel). De gebruikswaarde van deze laan verhogen kan de levendigheid en de gezelligheid van de wijk ten goede komen, zonder afbreuk te doen aan de grootstedelijke rol ervan.

Tot slot merken we op dat het noordelijke deel (voorbij de Simon Bolivarlaan) minder verkeer moet verwerken dan het zuidelijke deel. Bijgevolg is dit deel beter geschikt voor de integratie van andere toepassingen dan het autoverkeer.

As Simon Bolivarlaan (O-W)

De Simon Bolivarlaan, de oost-westelijke tegenhanger van de Koning Albert II-laan, werd in 1980 aangelegd op een 80 m brede basis. Dit werd in het westelijke gedeelte echter tot 50 m teruggebracht. Deze volumeverkleining werd in 2013 bevestigd door de bouw van de Pole Star-North Light op deze nieuwe rooilijn.

Deze as zal een belangrijke rol spelen bij de ontsluiting van de Manhattanwijk naar het westen, het kanaal en de site van Thurn & Taxis. Verschillende projecten voor de herinrichting van de laan (de integratie van een tramlijn, de Suzan Daniel-brug en een vernieuwd Maximiliaanpark; de bouw van nieuwe gebouwen op de rooilijn in het kader van het voorstel voor RPA Maximiliaan) getuigen van de publieke bereidheid om deze as te versterken.

De oostelijke tak van deze as stuit momenteel op het CCN-gebouw, dat in 1950 voor het Noordstation werd gebouwd. Voor dit gebouw lopen momenteel een aantal studies met het oog op een grote verbouwing, zowel wat betreft de bestemming (kantoor, woningen, openbare voorzieningen en winkels) als de morfologie (bouw van geïsoleerde gebouwen op de plaat die over het busstation uitsteekt). Via de aanleg van een uitgebreid voorplein zou de westelijke gevel van het station uiteindelijk het afsluitende vergezicht van de Bolivar-as moeten vormen. De functie als multimodaal knooppunt van deze nieuwe ruimte moet een betere zichtbaarheid en interoperabiliteit van de verschillende vormen van openbaar vervoer mogelijk maken (Noordstation, busstation en huidig voorplein).

De potentiële impact van dit project op het Solvayplein en het Noordplein is ook aanzienlijk. Deze worden in de noordoostelijke en zuidoostelijke kwadranten hieronder geïdentificeerd.

De vier kwadranten van de Manhattanwijk

Naast de problemen die eigen zijn aan de grootstedelijke status van het centrale deel van de Manhattanwijk vloeien sommige problemen voort uit de ruimtelijke en functionele relaties die de wijk met zijn directe buurwijken onderhoudt (zie hieronder). Binnen Territorium Noord bestaat inderdaad vaak een groot contrast tussen de monofunctionele gebouwenblokken en het gemengde stadsweefsel.

Zuidoostelijk kwadrant (richting Vooruitgang-Rogier/Brabant-Sint-Lazarus)

Dit kwadrant getuigt van de evolutie van de Brusselse kantorenmarkt naar coworking, in het bijzonder met het project Seven onder leiding van Fosbury & Sons. Aangezien deze projecten een primeur zijn in de kantoorsector, valt moeilijk te voorspellen of dit een duurzame trend is.

De logica achter de aanpak van de monofunctionele kantoorgebouwen aan de Koning Albert II-laan resulteert echter in achtergevels op de andere drie kanten van de gebouwenblokken (Phoenix-Conscience, Seven-Networks North (The Cube)-North Plaza en Euroclear). Deze gevels bieden, als ze al niet volledig blind zijn, weinig activering van de benedenverdieping. Bijgevolg zijn er zowel op de Marktstraat als op de oost-westelijke straten backstreets aangelegd.

Heel interessant is dat, hoewel het BBP-voorschrift 'huizenblokken 6, 7 en 8' stelt dat de vestiging van een secundaire dienstfunctie op de Georges Matheusstraat verplicht is, noch het H. Conscience-gebouw, noch het recente project 'Networks North' aan deze verplichting voldoet. Het H. Conscience-gebouw heeft weliswaar een voor het publiek toegankelijke cafetaria, maar deze is niet zichtbaar vanaf

de straat. En hoewel het project 'Networks North' een grote lobby met zicht op de straat biedt, vormt dit geen secundaire dienst in de zin van het BBP (kleinhandel, café, restaurant of openbare dienst).

Een andere belangrijke verbinding met de wijk Rogier-Vooruitgang is het Noordplein en het Boreal-gebouw. Hoewel het verbouwingsproject van het CCN-gebouw de mogelijkheid biedt om het Noordplein via actieve bouwgevels te herdefiniëren, dragen de enkele ingang van het monofunctionele Boreal-gebouw aan de Vooruitgangstraat en het gebrek aan een actieve benedenverdieping aan de andere zijden niet echt bij aan de levendigheid van het plein.

We merken tot slot op dat de uitdaging erin bestaat om de tunnel onder de sporen die de oostelijke kant van dit plein inneemt, beter te kwalificeren en om de verbinding met de Brabantstraat tot stand te brengen (zie het deel 'Brabant-Sint-Lazarus-Kruidtuin').

Zuidwestelijk kwadrant (richting Maximiliaanpark zuid/Sint-Rochus/Beco)

Dit kwadrant wordt gekenmerkt door kantoorgebouwen die het einde van hun levenscyclus hebben bereikt, zoals WTC III (federale overheidsdienst), Ferraris (Vlaamse Gemeenschap) en North Gate (federale overheidsdienst), net als door meer recente kantoorprojecten, zoals Pole Star en North Light (Engie) en de Quatuor (in aanbouw). Terwijl sommige gebouwen (Pole Star, Ferraris en North Gate) ontsnappen aan de strenge typologie van gebouwenblokken door de aanwezigheid van woningen aan de kant van de Sint-Rochuswijk (stedenbouwkundige lasten), dragen de monolithische gevel aan de kant van de Noordwijk en de afwezigheid van enige activiteit op de benedenverdieping bij aan het feit dat de wijk geen eigen identiteit heeft en weinig aantrekkelijk is.

Ook het vertrek van de Vlaamse Gemeenschap naar het ZIN-project in 2023 speelt een grote rol. Het door Ferraris bezette gebied zal waarschijnlijk een belangrijke rol spelen bij de integratie van de Noordwijk in de Sint-Rochuswijk, met name door de aanwezigheid van een openbare doorgang op privéterrein in de richting van het Sint-Rochusplein en van een kleine groene ruimte op de hoek van de Antwerpsesteenweg en de Volksstraat. De huur van het WTC III-gebouw, dat momenteel door de federale overheidsdiensten wordt bezet, loopt af in 2028.

Tot slot vermelden we het kantoorproject Quatuor. Hoewel dit project een 'multi-tenant' bezetting mogelijk moet maken door de duidelijke aanpak van de vier uitsprongen (**te controleren**), blijft het zeer terughoudend ten aanzien van de andere principes die een betere integratie in/bijdrage aan de wijk mogelijk moeten maken. Zo zijn de benedenverdiepingen wel transparant, maar komen ze de levendigheid in de zone niet ten goede door de zeer zwakke functionele gemengdheid (max. 2000 m² winkelruimte, tegenover 60.000 m² kantoorruimte). Ook werd er voorgesteld om de basis toegankelijk te maken, maar is de toegang semiprivé ... In dit stadium van het project is slechts voor de helft van de oppervlakte (waaronder 10.000 m² coworkingruimte) een huurder gevonden.

Noordwestelijk kwadrant (richting Masui/Beco)

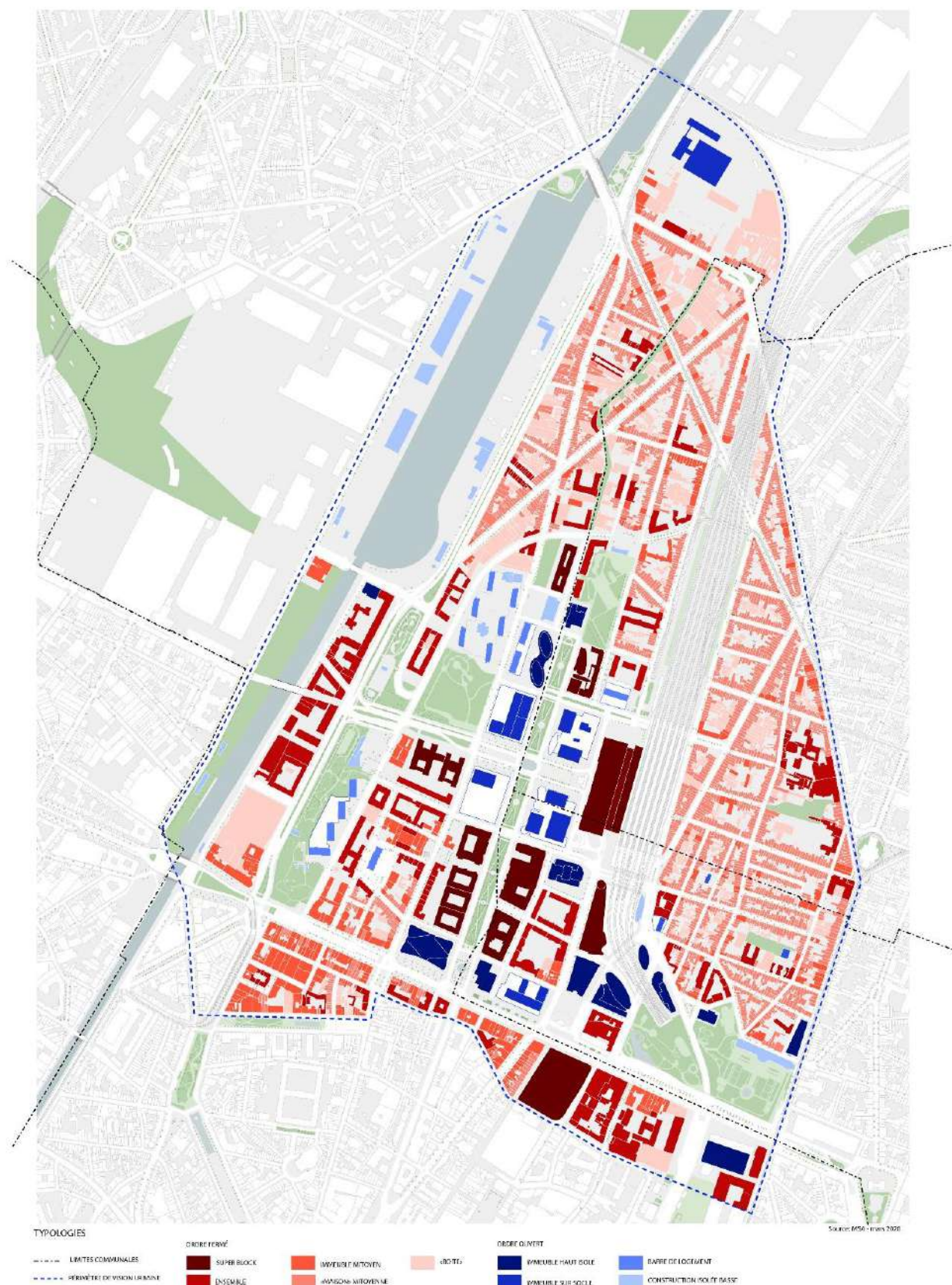
Dit kwadrant, dat zich in de richting van de Helihavenlaan uitstrekt, bestaat uit vier huizenblokken: WTC I & II, het huizenblok 'Möbius-Stadswoningen', de politiekazerne en hotel 'The President'. De hoogbouwtypologie van de eerste twee gebouwen sluiten nauwer aan op het systeem van het Manhattanplan. De laatste twee gebouwen hebben een veel bescheidener volume (B+3/B+4), wat meer op dezelfde lijn ligt van de citydev-woningen die aan de rand van het Gaucheretpark werden gebouwd.

Het ZIN-project (de verbouwing van WTC I & II) is het eerste project dat opnieuw de woonfunctie in het centrum van de Noordwijk introduceert. Dit complex van 115.000 m² is bestemd voor de Vlaamse Gemeenschap (80.000 m² kantoorruimte), een hotel met 240 kamers, 14.000 m² huurwoningen (111

woningen) en 7500 m² coworkingruimte. Doordat verschillende functies binnen het huizenblok naast elkaar bestaan en door de specifieke aanpak, wordt het fenomeen van backstreets, dat nochtans heel gewoon is in de wijk, vermeden. Bovendien zorgt dit ervoor dat de bezettingsduur van het gebouw aanzienlijk wordt verlengd, wat dan weer leidt tot een levendigere sfeer in de wijk.

De aanwezigheid van een grote, voor het publiek toegankelijke serre op de benedenverdieping (2250 m²) zou kunnen bijdragen aan de diversificatie van het stadslandschap en de levendigheid op straat. Toch blijven het gebrek aan openbare voorzieningen en het zeer lage aandeel aan winkels (1000 m²) een probleem.

DRAFT



Figuur 20. Typologie van de gebouwen in Territorium Noord (bron: perspective.brussels)

Het circulaire karakter van de werkzaamheden, waardoor de volledige sloop van het bestaande gebouw wordt vermeden en afgebroken onderdelen kunnen worden gerecycled of opnieuw gebruikt, biedt een interessant antwoord op de huidige milieuproblematiek in het BHG.

Het project van de Möbius-kantoortorens (60.000 m²), dat de bezetting van het huizenblok deelt met de twee woonblokken van de stad aan de kant van de Antwerpsesteenweg, sluit aan op de kantoorgebouwen van de oude generatie – met uitzondering van de onderverdeling in twee afzonderlijke eenheden. In dit stadium is er slechts voor de helft van de oppervlakte een huurder gevonden.

Het huizenblok van de politiekazerne (waarvan de toekomst onzeker is) en de westelijke helft van het huizenblok waar hotel 'The President' is gevestigd tot slot zijn eigendom van de stad. Bijgevolg zijn ze voor de toekomstige ontwikkeling onderworpen aan de reglementaire vereisten van het voorstel voor RPA Maximiliaan. De precieze dichtheden en typologieën zijn in dit stadium niet bepaald, maar de bestemming als woning staat vast. We herinneren eraan dat het BBP Helihaven in woningen voorziet indien de hotelbestemming zou worden opgeheven.

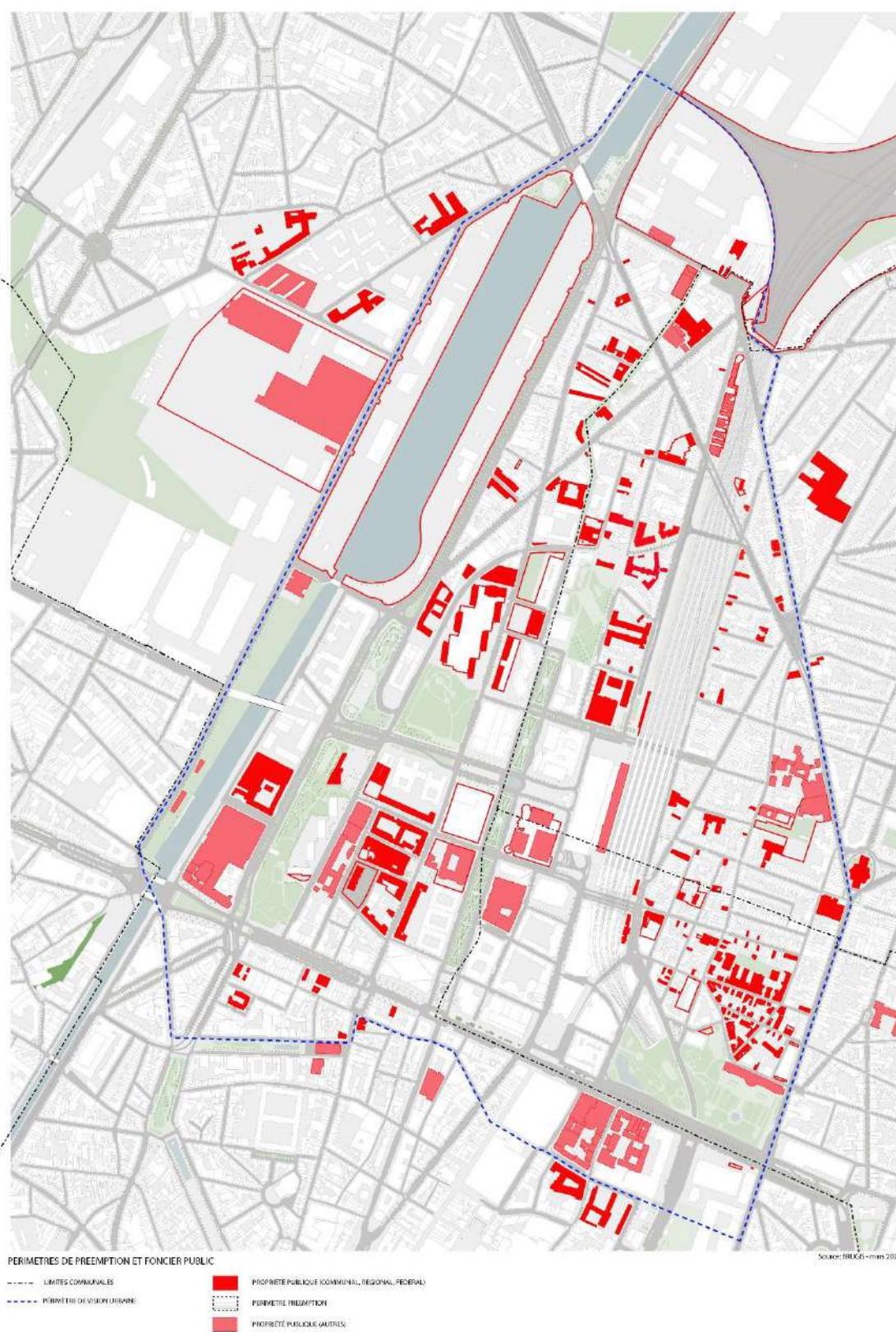
Noordoostelijk kwadrant (richting Masui-Gaucheret/Brabant)

Dit kwadrant bestaat uit twee huizenblokken: een monofunctioneel kantoorgebouw dat door de Vlaamse Gemeenschap wordt gebruikt (Ellipse building - 47.000 m²) en een gebouw met kantoorfunctie, woonfunctie en openbare voorzieningen (Residentie Noord).

Het eerste gebouw biedt een hybride morfologisch model dat een uitsprong aan de kant van de Albert II-laan combineert met lagere gebouwdelen aan de rand van het huizenblok. Na de verhuizing van de Vlaamse Gemeenschap naar het ZIN-project zal deze oppervlakte van 75.000 m² in 2023 opnieuw op de markt komen.

Het tweede gebouw bestaat uit een groep van vijf eenheden die rond een open binnenterrein zijn opgetrokken: een openbare woontoren op een sokkel van kantoren aan de kant van het Solvayplein (Amelinckx); een woongebouw (B+4) met commerciële eenheden op de benedenverdieping; een gebouw van vergelijkbare grootte dat als kantoor wordt gebruikt en tot slot een openbare voorziening (crèche). Dit morfologisch en functioneel diverse stadscomplex is bijzonder geschikt voor de sterk gedifferentieerde stedelijke context (Solvayplein versus Rogierstraat).

Het Solvayplein is wegens zijn infrastructuur (busstation) tot slot niet goed opgewassen tegen de lokale uitdagingen en vormt, samen met het begin van de Vooruitgangstraat en zijn bermen, een slecht afgebakende en onaantrekkelijke openbare ruimte. We noteren ook de aanwezigheid van een wijkgezondheidscentrum tussen de Vooruitgangstraat en de spoorweg.



Figuur 21. Publieke eigendommen en voorkeepszones (bron: perspective.brussels)

8.4.2. MAXIMILIAANPARK NOORD EN LAKENSE HAARD

Dit modernistische wooncomplex van de hand van V. Brunfaut lijkt sterk op het Amelinckx-gebouw in het zuiden van de zone: een autonoom, geïsoleerd en monofunctioneel geheel dat qua schaal niet bij zijn omgeving past. Enkel de nabijheid van de woongebouwen tegenover de Antwerpsesteenweg en van de Möbius- en WTC I- & II-torens stelt het in staat om een relatieve morfologische homogeniteit te claimen. Het contrast met het historische weefsel van de Masuiwijk in het noorden en het westen is echter groot.

De ononderbroken en voornamelijk blinde sokkel onderbreekt het historische oost-westelijke netwerk van de wijk (Rogierstraat) en draagt bij aan een onherbergzaam stadsbeeld. De nabijheid van de kantoortorens en de aanwezigheid van hun tegenhanger – de leegte in het Maximiliaanpark – illustreert perfect het principe van radicale zonering dat de auteurs van het Handvest van Athene na aan het hart ligt.

Hoewel dit noordelijke deel van het Maximiliaanpark de broodnodige groene buitenruimte aan de inwoners van de torens biedt, zorgt de aanwezigheid van de blinde sokkels op twee van de oevers en van een stedelijke snelweg op de zuidelijke oever (Bolivar) voor een gebrek aan sociale controle en een verwarde identiteit. We merken ook op dat het Maximiliaanpark al vele jaren een belangrijke schakel is in de migratiegolven die door Brussel stromen, ook al biedt het niet de hygiënische omstandigheden voor een waardig verblijf.

Tot slot wordt de westelijke oever van het park begrensd door een reeks nieuwe woongebouwen – inclusief studentenwoningen – met bouwprofiel B+6. Deze gebouwen strekken zich naar het noorden uit tot het oude stadsweefsel van het begin van Masuistraat. Pal in het midden van deze twee stadsweefsels bevinden zich de school 'Klavertje 4' en een oost-westelijke publieke doorgang in de richting van het Redersplein. Deze doorgang en de Helihavenlaan worden binnenkort opnieuw ingericht in het kader van een schoolcontract.

8.4.3. MAXIMILIAANPARK ZUID EN HET AMELINCKX-COMPLEX

Dit groene gebied en het modernistische wooncomplex van de hand van Etablissements Amelinckx op het voormalige traject van het Brusselse kanaal vormen een bijzonder stedelijk element dat in niets lijkt op de aangrenzende stadsweefsels. Een verweesd interval tussen de Kleine Ring, de Willebroekkaai, de Simon Bolivarlaan en de Helihavenlaan.

En hoewel de doelstelling om een grote hoeveelheid privéwoningen tegen betaalbare prijzen aan te bieden lijkt in te spelen op de verwachtingen van een bepaald aantal stedelingen (zeer weinig leegstand), vormen de sokkel uit één stuk, de blinde voorgevel aan de kant van het park in combinatie met de status van de Willebroekkaai als grootstedelijke verkeersader een grote belemmering voor de gezelligheid en de toe-eigening van het park. Dit blijkt uit het beperkte gebruik ervan, met uitzondering van de Maximiliaanhoeve en de Sint-Rochusschool. Het herinrichtingsproject dat in het kader van SVC 1 is gepland, moet een betere toe-eigening van het park door de omwonenden mogelijk maken. Dit gezegd zijnde, zonder ingrepen aan de sokkel van het wooncomplex blijft het een storend element in de oost-westelijke netwerken.

De inrichting van de Groene Wandeling in het kader van het wijkcontract 'De Kaaien' en de aanstaande heraanleg van het IJzerplein vormen daarentegen op de noord-zuidas een garantie voor de effectieve continuïteit van het gewestelijke groene netwerk. Tot slot merken we op dat het voorstel voor RPA

Maximiliaan verschillende opties voor een herstructurering van de Sint-Rochusschool bestudeert om de toegankelijkheid van de Bolivar-as te versterken.

8.4.4. KNOOPPUNT ROGIER-VOORUITGANGSTRAAT

Hoewel het knooppunt Rogier-Vooruitgangstraat over het algemeen met de Noordwijk wordt geassocieerd, lijkt het nuttig om het in een gedetailleerde analyse van Territorium Noord als een geïsoleerd gebied te beschouwen. In het bijzonder wegens de morfologische eigenschappen van dit gebied, waarbij geïsoleerde gebouwen en stedelijke huizenblokken naast elkaar voorkomen. Het is eigenlijk een overgangszone tussen de Noordwijk, de wijk Sint-Lazarus-Kruidtuin en de Vijfhoek.

Dit knooppunt is in de eerste plaats opgebouwd rond de rol van het Rogierplein als toegangspoort. Het maakt deel uit van twee verschillende stadssystemen: het systeem van de Kleine Ring en dit van de grote lanen van de binnenstad en het verlengstuk ervan, in dit geval richting het Noordstation. In het eerste geval betekent dit dat het bepaalde kenmerken (hoge dichtheid en goede bereikbaarheid) deelt met andere toegangspoorten aan de Kleine Ring. Het feit dat dit knooppunt deel uitmaakt van de as die van het Brouckèreplein naar het Noordstation leidt, verklaart voor een groot deel zijn rol als belangrijk hotel- en handelsknooppunt (City 2) op gewestelijk niveau.

De bouw van vele nieuwe hotels (ZIN, Victoria Regina, de site van de Gesukerk, T&T, Triple Living ...) en de uitbreiding van enkele bestaande hotels (Crowne Plaza, Siru-hotel ...) roepen de vraag op naar het evenwicht tussen vraag en aanbod. Misschien moet er een specifiek monitoringsysteem worden ingevoerd. Vanuit het oogpunt van de werkgelegenheid bieden de hotelactiviteiten echter heel wat mogelijkheden voor de inwoners van Sint-Joost. De gemeente is er voorstander van om een technische hotelschool te vestigen op haar grondgebied, om zo de toegang tot deze banen te vergemakkelijken.

Bovendien vestigen we de aandacht op de lopende projecten 'Manhattan Center' en 'Sheraton Hotel'. Het eerste project wordt momenteel gerealiseerd en voor het tweede werd er een vraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend. Hoewel deze projecten via winkels en restaurants op de benedenverdieping en de aanwezigheid van de Vlerick Business School bijdragen aan de levendigheid van het knooppunt, moeten we er in de lopende procedures voor vergunningsaanvragen op letten dat we de algemene trend van internalisering van diensten (met name sportdiensten) vermijden om de toegang voor een zo breed mogelijk publiek te garanderen.

Bovendien moeten we rekening houden met de historische as Brabantstraat-Nieuwstraat, waarvan de continuïteit werd onderbroken door de werkzaamheden aan de Noord-Zuidverbinding. De aanwezigheid van een commerciële kern in de Vooruitgangstraat en in de Rogiertunnel (hoewel deze qua aard sterk verschilt van de kernen van de Brabantstraat en de Nieuwstraat) kan worden geïnterpreteerd als de bereidheid om een zekere commerciële continuïteit te herstellen.

Het lijkt echter alsof de Vooruitgangstraat – ook al bestaat deze uit asymmetrische bouwfronten (geïsoleerd kantoorgebouw in het oosten en stedelijke woonblokken in het westen) – erin is geslaagd om uit te groeien tot een levendige, stedelijke straat. Anderzijds is de overgang tussen deze wijk en de aangrenzende wijken problematischer. De twee woonblokken van citydev op het oostelijke bouwfront van de Vooruitgangstraat vertonen over de hele omtrek een actieve benedenverdieping. Maar de tegenoverliggende achtergevels van de gebouwen van de Noordwijk geven de Marktstraat een 'backstreet' karakter. Ook de André Bertulotstraat en de Marie Popelinstraat achter het Rogierplein vertonen alle kenmerken van een 'backstreet'. Ook al werden er bij deze laatste grotendeels glazen ruimten onder het spoor ingericht.

Tot slot merken we op dat enerzijds het gebouw relatief recent is en dus in goede staat verkeert en goede energieprestaties biedt. Anderzijds zijn in de twee woonblokken grote, groene binnenterreinen te vinden.

8.4.5. BRABANTWIJK-SINT-LAZARUS-KRUIDTUIN

De Brabantwijk-Sint-Lazarus-Kruidtuin wordt omringd door de Kleine Ring, het Koninklijk tracé en de spoorweg. Het historische stadsweefsel van dichtbebouwde huizenblokken vertoont een relatief homogeen karakter en bestaat overwegend uit woningen. De begroeiing is vrij beperkt in de binnenterreinen van de huizenblokken en in de openbare ruimte. De gebouwen verkeren eerder in een ouderwetse staat. Deze realiteit is duidelijker onderaan de vallei langs de spoorweg.

We merken wel een aantal specifieke figuren binnen of aan de rand van dit gebied die variëren in bouwvolume en functie. In de eerste plaats is er de as van de Brabantstraat. Deze vertoont weliswaar morfologische kenmerken die vergelijkbaar zijn met de rest van de wijk, maar vormt toch een belangrijk commercieel centrum met een uitstraling die boven het lokale uitstijgt. De verbinding met het Liedtsplein en verder met de Gallaitstraat is een belangrijke factor voor de integratie met de rest van de gemeente Schaarbeek.

Aan de oostelijke kant geeft de structurele as Koningsstraat-Koninginnelaan een bovenlokale dimensie aan de wijk, met beduidend grotere gebouwen en een sterke functionele gemengdheid: grootstedelijke voorzieningen (waaronder de Koninklijke Sint-Mariakerk, de Hallen van Schaarbeek, Maison des Arts, Sint-Etienneziekenhuis), lokale voorzieningen (Gemeentelijk Kinderhuis), winkels, kantoren en hotels liggen er naast elkaar. Twee atypische huizenblokken op het bovenste deel van de helling, het huizenblok Koningin-Groen en Sint-Franciscus-Bergopstraat, worden gekenmerkt door grote openbare voorzieningen die deels op het binnenterrein van het huizenblok zijn gebouwd, maar ook door lokale openbare groene ruimtes.

Aan de rand van de Kleine Ring en tegenover het Rijksadministratief Centrum vormen de Schaarbeeksepoort en de Kruidtuin een andere belangrijke bovenlokale locatie. Onderaan de Kruidtuin geven de Sint-Lazaruslaan en de reeks torens niet alleen de aanzet tot de typomorfologische overgang naar de Rogierwijk, maar vormen ze ook een (zij het zwakke) verbinding met de Pachecolaan en de grootstedelijke voorzieningen, zoals de Université Saint-Louis en de Kliniek Sint-Jan.

De lopende renovatie van de Sint-Lazaruslaan moet bovendien de rol van het Sint-Lazarusplein en het Victoria Reginaplantsoen als lokale knooppunten versterken. We merken echter op dat de aanwezigheid van peeskamers (Linnéstraat) en tamelijk vervallen gebouwen in de omgeving een uitdaging vormen voor de gezelligheid en de sociale cohesie.

Langs de spoorweg heeft de stadsvernieuwing onderaan de Brabantstraat en de Aarschotstraat het mogelijk gemaakt om lokale activiteiten op strategische sites (hoekgebouwen) uit te voeren. Bovendien heeft de regulering van de bordelen in Schaarbeek uitstekende omstandigheden voor co-existent met de woningbouw gecreëerd. Tot slot merken we op dat de beplanting van de hellingen en de verlichting van de tunnels onder de sporen die in het kader van SVC 2 zijn gepland, net als de renovatie van de toegangen tot het Noordstation moeten helpen om dit deel van de wijk aangenamer te maken.

Op bovenlokale schaal biedt de as van de Rogierstraat, waarvan de westelijke verbinding met de Noordwijk door de Noord-Zuidverbinding wordt onderbroken, de mogelijkheid om de wijk in het

oosten met het commerciële knooppunt Koninginnelaan-Haachtsesteenweg te verbinden. De historische as van de Groenstraat draagt bij aan de lokale continuïteit van het stadsweefsel.

Tot slot merken we op dat de openbare doorgangen in het Koningin-Groenpark en het Sint-Franciscuspark twee projecten voor de verbetering van de oost-westelijke verbinding zijn die hun waarde hebben bewezen. De doorgang die bij de recente herinrichting van de woningsite (goedkope woningen) tussen de Linnéstraat en de Plantenstraat werd gesuggereerd daarentegen, zou niet toegankelijk zijn voor het grote publiek.

8.4.6. MASUI-GAUCHERETWIJK

De Masui-Gaucheretwijk vertoont een vrij heterogeen historisch weefsel dat bestaat uit relatief grote huizenblokken die voornamelijk als woningen zijn ingericht. De wijk wordt begrensd door de Groendreef en de spoorweg in het noorden en het oosten. De zuidelijke grens met de Noordwijk wordt, hoewel nogal vaag, gevormd door de Helihavenlaan, het Gaucheretpark en de Rogierstraat.

De ontwikkeling van groothandel en productieactiviteiten gebeurt voornamelijk in de huizenblokken die door de vroegere bedding van de Zenne worden doorkruist en in het zuiden van de Masuistraat. De kleinhandel bevindt zich voornamelijk op de Koninginnelaan en in bepaalde gedeelten van de Antwerpsesteenweg. Het voorstel voor RPA Maximiliaan streeft ernaar om deze historische realiteit te ondersteunen door een kleine logistieke lus in te richten die langs het noorden van de Antwerpsesteenweg en het zuiden van de Masuistraat zou lopen. We noteren ook de zeer populaire, wekelijkse markt op de Antwerpsesteenweg.

Hoewel de wijk verschillende gerichte renovaties heeft ondergaan op het vlak van openbare voorzieningen (onderwijs, sport & gezondheid) en nieuwe woningen, zijn de gebouwen nog altijd vrij oud en is het binnenterrein van de huizenblokken niet erg groen. De huizenblokken tussen de Masuistraat, de Destouvellestraat en de Vooruitgangstraat ontsnappen echter aan deze logica. Hier zijn de binnenterreinen van de huizenblokken relatief goed bewaard en is het overwicht van de woonfunctie meer uitgesproken.

Hoewel de wijk over twee pleinen beschikt (het Gaucheretplein en het Masuiplein), liggen deze buiten het centrum. Daardoor blijft hun rol beperkt tot die van sterk gelokaliseerde polariteiten en spelen ze geen rol als stedelijke centraliteiten. Het zijn de centrale commerciële assen die deze laatste rol meer en meer overnemen. Zodra beide pleinen heraangelegd zijn en de inrichtingswerkzaamheden in het Zennepark afgelopen zijn, zouden ze echter een sterkere rol op wijkniveau kunnen gaan spelen. Het ene plein bevindt zich namelijk in het hart van een lokale kern van openbare voorzieningen (scholen, jongerencentrum en Gaucheretpark) en het andere vormt een potentiële belangrijke schakel in de uitbreiding van het groene netwerk van het Zennepark naar het Bockstaelplein.

Hoewel het Gaucheretpark een nuttige groene ruimte in het zuiden van deze dichtbevolkte wijk is, lijkt dit in de eerste plaats een rol te spelen als bufferruimte die de monofunctionele kantoorbouw van de Noordwijk op afstand houdt.

Tot slot wijzen we op de aanwezigheid van de Sibelga-site in het noorden van de wijk en iets verder die van de Mabru-site, die de overgang naar de industriële activiteiten in de voorhaven aangeven.

8.4.7. VERGOTEDOK

Dit deel van Territorium Noord is grotendeels bestemd voor de havenactiviteiten rond het Vergotedok, de zuidelijke grens van de Brusselse zeehaven. Elke oever werd ingericht om een specifieke economische sector te huisvesten. Bedrijven die actief zijn op het vlak van bouwmaterialen, nemen de westelijke oever in. De recyclingindustrie bevindt zich op de oostelijke oever. Deze specialisatie wordt bevestigd in het masterplan van de Haven, dat in 2019 werd opgesteld. Het wordt bekrachtigd door het Good Move-plan, dat voorziet in logistieke lussen op de Groendreef en de Havenlaan.

Er zijn twee uitzonderingen op deze havenbestemming: de Jules de Troozsquare, die in de directe omgeving van de commerciële kern van de Maria-Christinastraat ligt en uitzicht biedt op het Vergotedok, en de projecten voor een groene ruimte en een sporttoren loodrecht op de zwaairom. Deze laatste projecten maken deel uit van zowel het voorstel voor RPA Maximiliaan als de ingrepen van SVC 1.

8.4.8. SINT-ROCHUSWIJK

De Sint-Rochuswijk wordt begrensd door de Kleine Ring, de Antwerpsesteenweg, de Simonsstraat en de Helihavenlaan. Dit relatief homogene historische weefsel ontsnapte aan de sloop van het Manhattanplan. De wijk bestaat deels uit oude twee-onder-een-kapwoningen en deels uit grotere en meer recente gebouwen (verkregen via stedenbouwkundige lasten) die desondanks bijdragen aan de heropbouw van klassieke stedelijke huizenblokken van relatief kleine omvang. De grotere gebouwen langs de Kleine Ring wijzen op het fenomeen van schaalverandering, zoals dit ook het geval is voor de Brabantwijk langs het Koninklijk tracé. Hier vervangt de kantoorfunctie (instellingen) de huisvesting. We wijzen op de recente bouw (2015) van een bovenlokale medische voorziening (de Polikliniek Lothier) tegenover de Antwerpsepoort. Deze laatste is nu rustiger geworden doordat de Lakensestraat een eenrichtingsstraat is geworden en door de herontwikkeling van de woonfunctie, met inbegrip van studentenwoningen.

De aanwezigheid van twee gebouwen met een zeer verschillende morfologie zorgt ervoor dat het relatief homogene karakter van dit stadsweefsel een meer hybride kwalificatie krijgt. Het gaat om de Frontispice-woontoren en de brandweerkazerne van de Helihaven. Naast de Antwerpsesteenweg, die een belangrijke lokale structurerende rol speelt, zorgen twee openbare ruimten voor wat verluchting in het weefsel. Samen vormen deze ruimten potentiële lokale centraliteiten. Het betreft het Sint-Rochusplein en de openbare ruimte aan de voet van de woontoren in de Frontispiesstraat.

Tot slot identificeren we twee pogingen om de oost-westelijke verbinding te verbeteren: de openbare doorgang op privéterrein tussen de kantoorgebouwen Ferraris en North Gate, en de openbare doorgang langs de zuidgevel van de kazerne. Het lage niveau van activiteit op de benedenverdiepingen tegenover deze doorgangen zorgt echter voor een laag veiligheidsniveau en een verwarde status.

8.4.9. BECODOK

Dit deel van Territorium Noord is zonder twijfel het meest veranderd tijdens de recente stedelijke transformatie. Het wordt begrensd door het Sainteletteplein, de Havenlaan, de Redersbrug en de Willebroekkaai.

De reconversie van de rechteroever van het kanaal naar relatief prijzige woningen trok een hogere middenklasse aan. Deze projecten sluiten meer aan op de logica van de projecten van het Kanaalplan

dan op deze van Territorium Noord, zelfs al wordt dit laatste tot op zekere hoogte naar het westen opengesteld. Ze worden gekenmerkt door een typologie van halfopen huizenblokken en door de aanleg van nieuwe oost-westelijke wegen die een grotere zichtbaarheid en toe-eigening van de kaaien mogelijk maken. Op deze manier sluiten ze aan op het BBP Willebroek. We zien een soortgelijk fenomeen op de linkeroever, waar kantoorgebouwen (KBC) geleidelijk tot woningen worden omgebouwd.

Hoewel de woonfunctie hier dominant is, merken we een zekere functionele gemengdheid. Die wordt belichaamd door de kantoren van het Up Site-project en de komst van enkele winkels op de benedenverdieping. We wijzen ook op de aanwezigheid van de modderhoeve, die de wegendiensten van de stad Brussel herbergt en waarvan de toekomst onzeker is.

Dit stadsgeheel speelt ook een zekere grootstedelijke rol door de aanwezigheid van meerdere elementen: de Up Site-toren, die de overgang tussen het kanaal met een havenbestemming (Vergote) en het kanaal met een stedelijke bestemming (Beco) vormt; de culturele kern, die wordt belichaamd door de toekomstige Stichting Kanal en het Kaaitheater; de toekomstige Suzan Daniel-brug, die de verbinding tussen de Noordwijk en de site van Thurn & Taxis symboliseert, net als de Redersbrug tegenover het groene gebied van T&T; en het toekomstige Becopark, dat een belangrijke rol zal spelen in het gewestelijke groene netwerk.

Hoewel de inrichting van het wegennet en het monofunctionele karakter van het Molenbeekse deel verhinderen dat het zijn rol ten volle kan spelen, is het Sainteletteplein voorbestemd om een belangrijke stedelijke centraliteit te worden in het zuiden van Territorium Noord, een verbinding met de Vijfhoek en het westen van het gewest. De toekomstige herinrichting ervan, net als de herdefiniëring van de westelijke kant door een groot woningbouwproject en het project voor een sportcentrum dat momenteel in aanbouw is, zouden deze status moeten versterken.

Tot slot herinneren we aan de centrale rol die het TIR-centrum speelt in de stadslogistiek op gewestelijk niveau en aan de lancering in maart 2020 door de Haven van Brussel van een studie die deze bestemming met betrekking tot de ontwikkeling van netwerken voor duurzame distributie moet versterken.

8.5. HUISVESTING

Ondanks het verouderde woonweefsel zien we dat een groot aantal woningen wordt gebouwd in het kader van openbare activiteiten: Duurzame Wijkcontracten, OCMW, gemeentelijke nutsbedrijven, stedenbouwkundige lasten en citydev-activiteiten.

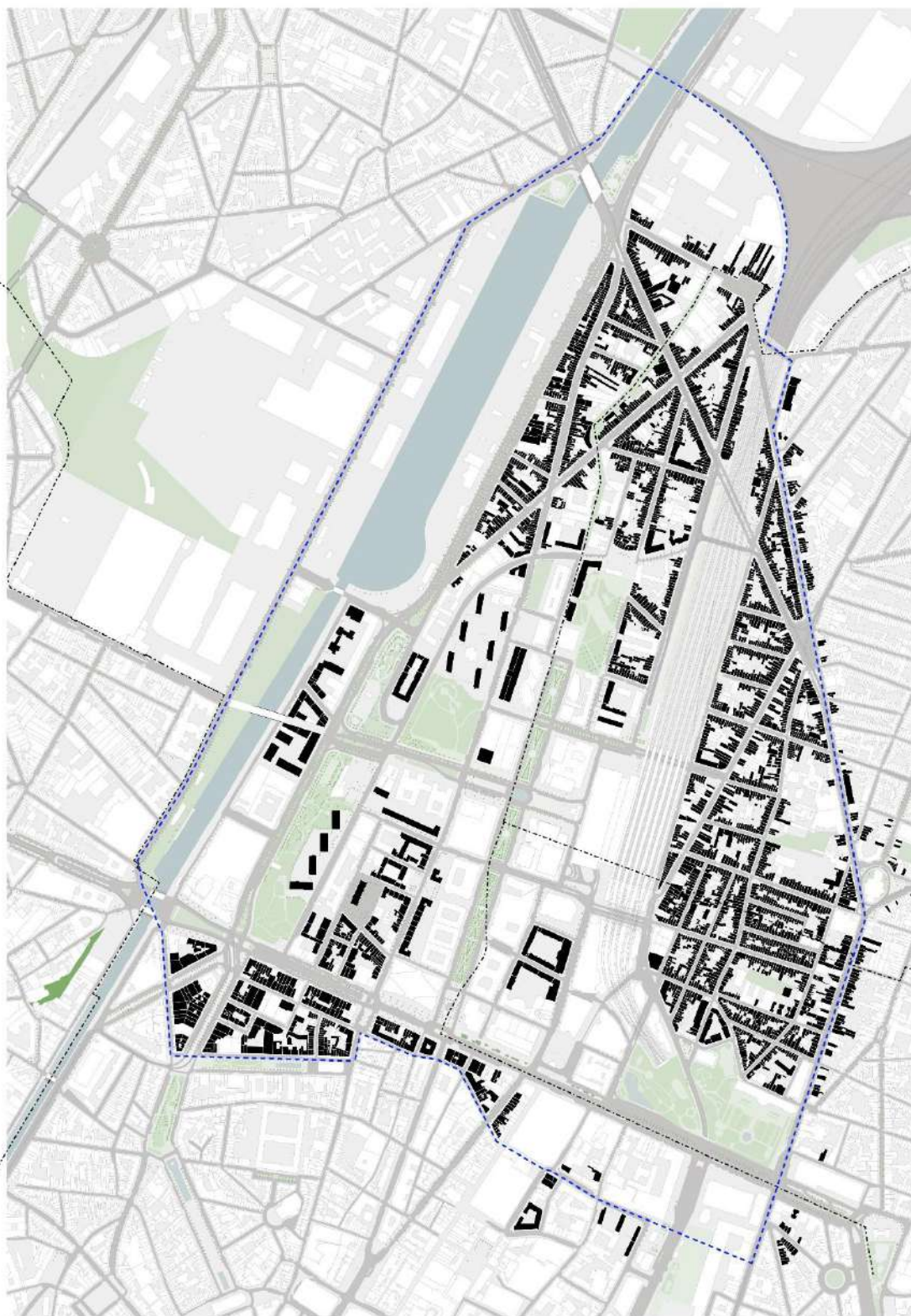
Er is veel sociale huisvesting aanwezig: 18,28 'sociale' woningen per 100 gezinnen, met een concentratie op en rond de Lakense Haard, langs de Antwerpsesteenweg, de Gaucheretstraat en de Sint-Franciscusstraat (Wijkmonitoring, 2015).

Aangezien een groot deel van Territorium Noord deel uitmaakt van een zone voor stedelijke herwaardering, worden de renovatie- en energiesubsidies verhoogd. De diagnose van de doeltreffendheid van dit mechanisme binnen Territorium Noord is echter nog altijd niet overtuigend.

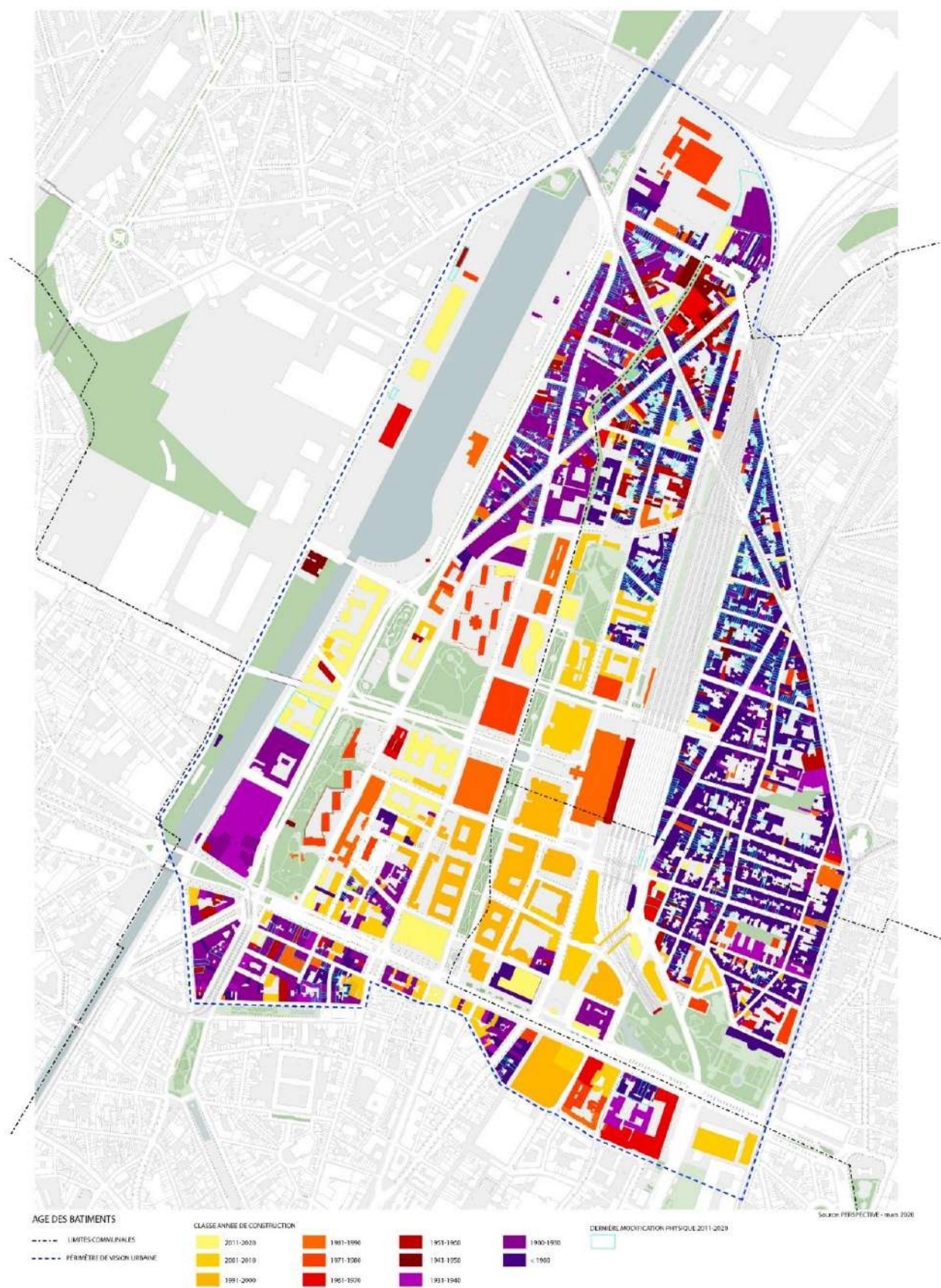
Het tijdelijke karakter van een aanzienlijk deel van de bevolking komt tot uiting in het grote aantal huurwoningen (65-70%, in vergelijking met het gewestelijke gemiddelde van 58%) in Territorium Noord. De gemiddelde huurprijs schommelt tussen 532 en 617 euro per maand en behoort tot de laagste in het Brussels gewest (Observatiecentrum van de huurprijzen, 2013-2015).

We merken wel de specificiteit van de woningen die rond het Becodok zijn gebouwd en die in schril contrast staan met de rest van Territorium Noord. De verkoopprijs van deze woningen varieert tussen € 2800/m² en € 4000/m².

Tot slot blijft een aantal woningen overbevolkt en in slechte staat door de kwetsbare situatie van sommige gezinnen en de relatief grote omvang ervan.



Figuur 22. Huisvesting binnen Territorium Noord (bron: perspective.brussels)



Figuur 23. Ouderdom van de bebouwing in Territorium Noord (bron: perspective.brussels)

8.6. SOCIALE COHESIE

8.6.1. ONDERWIJS

De behoefte aan basisscholen in Territorium Noord is groot: tegen 2025 rekt men op een tekort van 1513 plaatsen. Hierbij houden we nog geen rekening met de bevolkingsgroei of de bouw van nieuwe woningen. Dit tekort houdt rekening met de creatie van nieuwe plaatsen (+482) binnen TN en stijgt tot 2740 plaatsen als we de Maritieme wijk en de wijk Oud Laken Oost in aanmerking nemen, waar we uitgaan van de creatie van 422 plaatsen.^[1]

De recente studie die de behoeften en de ligging van de middelbare scholen in het BHG (2018)^[2] in kaart bracht, wijst erop hoe belangrijk het is om enkele scholen op te richten in Territorium Noord. Hiervoor zijn er verschillende redenen. Het is een gemakkelijk bereikbaar gebied en een van de kenmerken van de leeftijdsgroep in kwestie is dat deze zich zelfstandig verplaatst. Dit wordt nog versterkt door de komst van nieuwe bewoners. Wat op zijn beurt gepaard gaat met een bouw golf van nieuwe woningen, die de komende jaren zeker zal worden versterkt als de functionele gemengdheid van de Manhattanwijk wordt uitgebreid.

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

- Franstalig onderwijs - technisch en beroepsonderwijs: algemene behoefte voor het hele noorden van het gewest;
- Franstalig onderwijs - eerste graad: wegens de nabijheid van verzadigde zones (met andere woorden: het aanbod aan schoolplaatsen is lager dan de vraag);
- Nederlandstalig onderwijs - alle graden: want het gebied is bijzonder toegankelijk voor zowel Nederlandstalige Brusselaars als voor bewoners van de rand. We merken op dat de blijvende aanwezigheid van Vlaamse administraties in deze sector van Brussel, samen met de toename van het woningaanbod, waarschijnlijk Nederlandstalige gezinnen zal aantrekken (een fenomeen dat al zichtbaar is in de Amelinckx-torens aan de Helihavenlaan, vlak bij de Maximiliaanhoeve).

De behoefte aan technisch en beroepsonderwijs moet in een zeker perspectief worden geplaatst en kan worden afgestemd op de wenselijke initiatieven op het gebied van productieactiviteiten en circulaire economie, zoals ondersteund door bepaalde oriëntaties van het voorstel voor RPA Maximiliaan en door de doelstellingen van het Kanaalplan.

8.6.2. CULTUUR

perspective.brussels heeft het aanbod en de behoefte aan culturele voorzieningen bestudeerd en vervolgens een onderzoek opgestart naar de culturele activiteiten van de bevolkingsgroepen en de gebruikers van de kanaalzone centrum (2019).

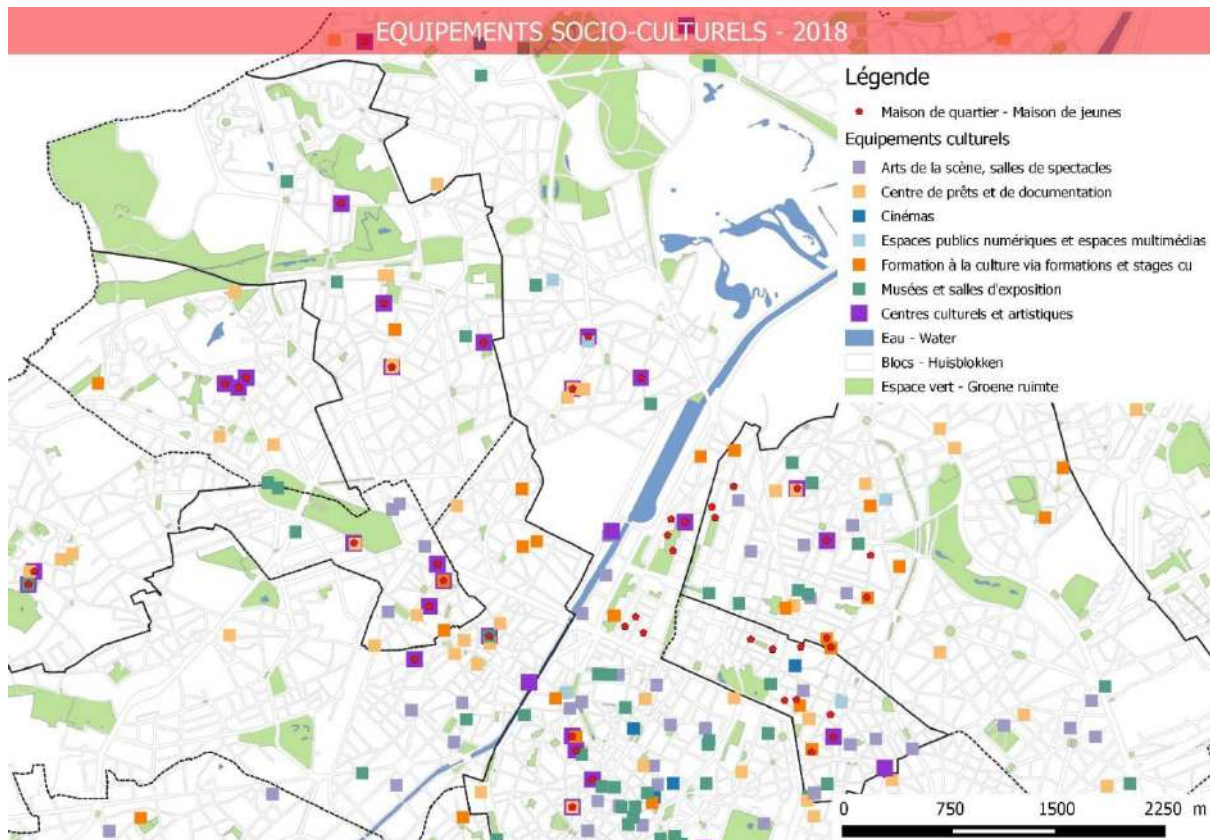
Grootstedelijk niveau

De programma's van de Botanique, de Hallen van Schaarbeek, de Stichting Kanal - Centre Pompidou, het Kaaithheater en Thurn & Taxis dragen ongetwijfeld bij aan de verankering van de culturele scene in

^[1] BISA-gegevens + 'Monitoring van het schoolaanbod'

^[2] We merken op dat deze studie geen rekening houdt met nieuwe verstedelijkingsprojecten, gezien de sterke variabiliteit ervan van de ene Brusselse sector tot de andere (zie pag. 15 van de samenvatting van voornoemde studie).

het gebied. Om de toegankelijkheid tot de verschillende culturele instellingen en de mogelijke interacties ertussen te verbeteren, is de kwaliteit van de verbindingen, zowel in de openbare ruimte als via het openbaar vervoer, van cruciaal belang. Ook moet er een link met de initiatieven en met de vernieuwde identiteit van Territorium Noord worden uitgewerkt. Werkzaamheden aan routes en de bewegwijzering, in samenwerking met *visit.brussels*, zijn onontbeerlijk. Hierbij kunnen we gebruikmaken van de ervaring die we in de Europese wijk hebben opgedaan. Bijgevolg zou het interessant zijn om een originele route tussen de instellingen te creëren. Een route die het lokale erfgoed en de geschiedenis van de wijken benadrukt.



Figuur 24. Kaart van de culturele voorzieningen (bron: *Territoriale diagnose perspective.brussels*, 2018)

Lokaal wijkniveau

Er is een heel weefsel van sociaal-culturele infrastructuur aanwezig (centrum Noordpool, Noorderzon, ABC, Maximiliaanhoeve, de blokken Koningin-Groen en Sint-Franciscus-Bergopstraat ...). Uit de definitiestudie 'Maximiliaan-Vergote' blijkt dat de moeilijkheid over het algemeen ligt in de financiering en het beheer van de activiteiten en de infrastructuur zelf. We moeten dus nadenken over hoe we deze kunnen versterken en werken aan een betere integratie tussen het gewestelijke culturele aanbod in het gebied en het culturele aanbod op lokaal niveau. Het onderliggende idee is dat de kleine structuren voordeel en steun kunnen vinden bij de grotere en als tussenpersoon kunnen fungeren voor een betere integratie in de stedelijke context. Hierbij moeten echter de sociale problemen van de bevolking die in Territorium Noord woont, de infrastructuur die rechtstreeks verband houdt met sociale cohesie en de personen hulp nader worden gespecificeerd.

Nightlife

Door de aanwezigheid van deze culturele instellingen en de nabijheid van de instellingen in de Vijfhoek (Nationaal Theater, KVS ...) en het hotelcomplex van Rogier spelen bepaalde delen van Territorium Noord een belangrijke rol in het Brusselse nachtleven. De organisatie van de Nuit blanche binnen TN, in samenwerking met de bestaande culturele instellingen en hotels, zou een middel kunnen zijn om het lokale culturele aanbod en het rijke erfgoed van TN te versterken. Het lichtplan van het BHG identificeert verschillende erfgoedpunten in de Noordwijk die prioritair onder de aandacht moeten worden gebracht: de Gesukerk, de Kruidtuin, maar ook de Sint-Mariakerk, de Stichting Kanal en de vele torens van het knooppunt Rogier en de Manhattanwijk. Een scenografie van het nachtelijke landschap zou ook een uitbreiding van het lichtfestival 'Bright Brussels' naar TN kunnen rechtvaardigen.

We merken eveneens op dat er op vrijdag- en zaterdagavond tussen middernacht en drie uur 's ochtends een Noctis-bus (N18) naar TN rijdt.

Door zijn zeer monofunctionele karakter leent de Manhattanwijk zich in zijn huidige vorm goed voor nachtactiviteiten (zoals discotheken ...), zonder dat er sprake is van geluidsoverlast voor de bewoners. Dit soort activiteiten kan dus worden beschouwd als een tijdelijke of langdurige bezetting.

Tot slot schetsen we hieronder, ter informatie, de vier tijdvakken van de avond en nacht. Ze geven een meer gediversifieerd beeld van de activiteiten en gebruikers van het nachtleven:

1. Van 17.00 tot 21.00 uur: tijdsbestek waarin de scholen, het kantoorwerk en de buitenschoolse activiteiten eindigen.
2. Van 21.00 tot 00.00 uur: tijdsbestek waarin mensen op restaurant of naar de bioscoop gaan.
3. Van 00.00 tot 05.00 uur: tijdsbestek waarin mensen naar bars en clubs gaan, maar ook voor activiteiten die de hele nacht duren (ziekenhuizen ...).
4. Van 05.00 tot 08.00 uur: tijdsbestek waarin mensen naar school of kantoor gaan.

8.6.3. SPORT

Algemeen gesproken zijn er vrij veel indoorsportvoorzieningen² aanwezig. Er is een heel netwerk van zalen voor groepssporten. Deze zalen bevinden zich in scholen, maar ook op specifieke plaatsen die verband houden met sport (bv. centrum Noordpool).

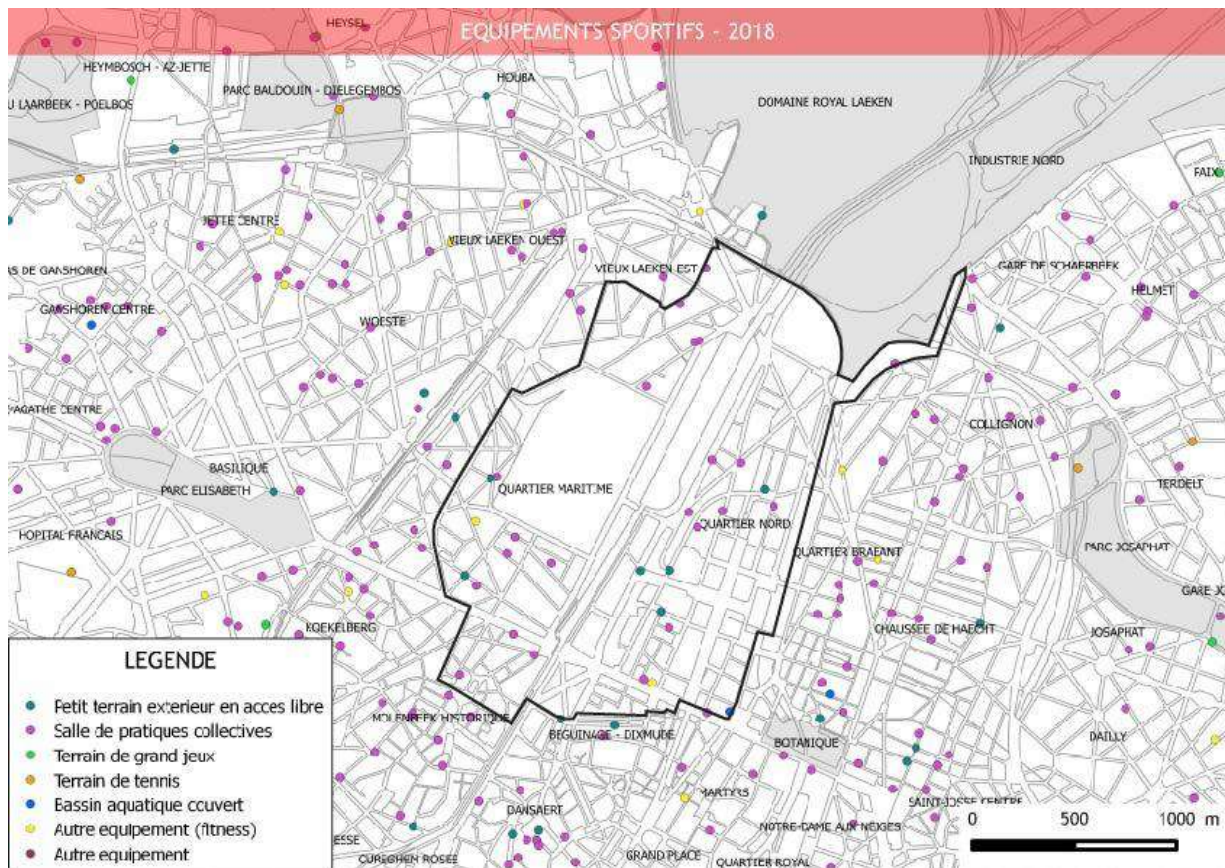
Ondanks de aanwezigheid van de Zwembaden van Sint-Joost is er een duidelijk gebrek aan zwembaden. Als we de analyse echter tot gewestelijk niveau uitbreiden, merken we ook in de wijken rond Territorium Noord een tekort aan zwembaden. Met andere woorden: het noorden van het centrale gebied van het BHG wordt gekenmerkt door een tekort aan zwembaden.

De studie van perspective (2016) formuleert trouwens een aantal aanbevelingen voor de bouw van zwembaden in probleemwijken. Er werd voorgesteld om zwembaden met een oppervlakte van minder dan 100 m² te bouwen, wat overeenkomt met een zwembad van 15 m x 6 m, met een maximale diepte van 1,4 m en een temperatuur van 32 graden. Dit type zwembad kan tegemoetkomen aan de behoeften van 70% van de bevolking van het Brussels gewest:

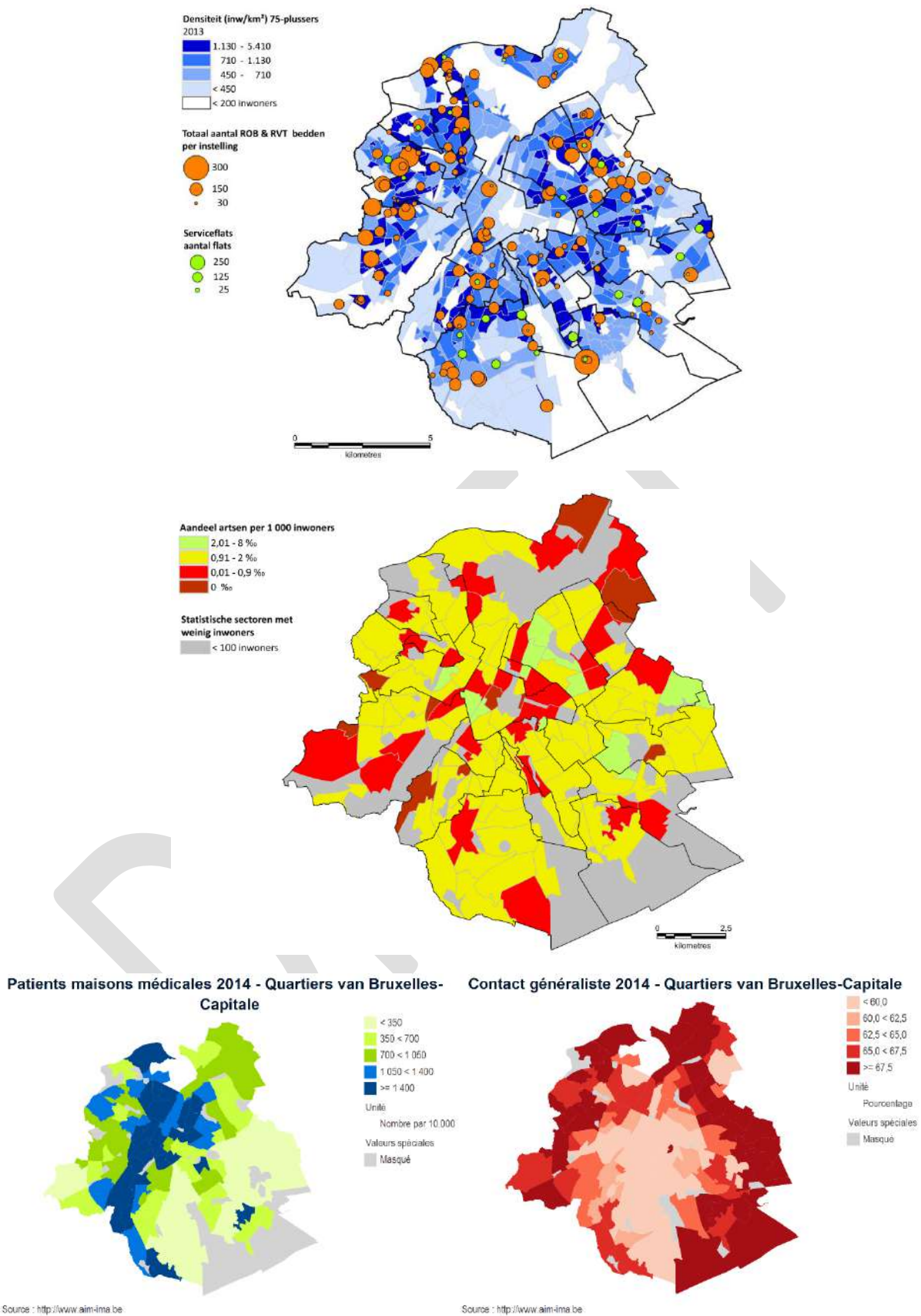
- Het kan dienen als instructiebad voor kinderen van 0 tot 8 jaar. Dit type zwembad biedt kinderen van de tweede kleuterklas tot de vierde klas van de lagere school de kans om wekelijks te komen zwemmen. Bovendien vermijdt men transportkosten en tijdverlies onderweg naar de grotere voorzieningen.
- Het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

De demografische groei die verband houdt met de ontwikkeling van woningbouwprojecten in het gebied wijst erop dat er tegen 2025 een grote behoefte aan indoorsportvoorzieningen zal zijn. Bovendien zorgen de centrale ligging en de goede bereikbaarheid van de Manhattanwijk binnen het gewest ervoor dat het een relevante bestemming voor sportvoorzieningen met gewestelijke uitstraling kan worden. Lopende projecten zijn onder meer de sporthal op de campus van de Gallait-school en in Ecole 8 in de Jollystraat, het klimzaalproject aan de Groendreef (Arkoze) en de sporttoren loodrecht op de zwaaihoek van het Vergotedok.

² Zalen voor groepssporten zijn onder meer sporthallen, sportzalen, sportruimtes, gymnastiekzalen, dojo's, danszalen, squashbanen, badmintonvelden, tafeltennishallen, schermhallen, bokshallen enz.



Figuur 25. Kaart van de sportvoorzieningen (bron: Territoriale diagnose perspective.brussels, 2018)



Figuur 26. Aanbod inzake gezondheidszorg (bron: Atlas van het InterMutualistisch Agentschap, 2014)

8.6.4. GEZONDHEID EN PERSONENHULP

Algemeen gesproken, en met name voor de meest kwetsbare doelgroepen, vertoont Territorium Noord een relatief gebrek aan lokale gezondheidsinfrastructuur. Het zorgaanbod bedraagt 0,6 artsen per 1000 inwoners, terwijl het gewestelijke gemiddelde 1,23 is.

Er zijn te weinig wijkgezondheidscentra, terwijl de vraag vrij hoog 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 korte afstand.

Wat de senioren betreft, zijn er geen bejaardentehuizen en serviceflats in het gebied. Nochtans wonen er op bepaalde plaatsen een groot aantal 75-plussers, vooral dan in de statistische sector Helihaven. Dit is een bevolkingsgroep met financiële problemen. Tijdens de participatiefase van de uitwerking van het voorstel voor RPA Maximiliaan-Vergote (2018) werden de sociale en medische problemen van de senioren in de Lakense Haard en de Masuiwijk meermaals aangekaart in gesprekken met de bewoners. Dit versterkt de resultaten die op basis van de statistische analyse werden vastgesteld.

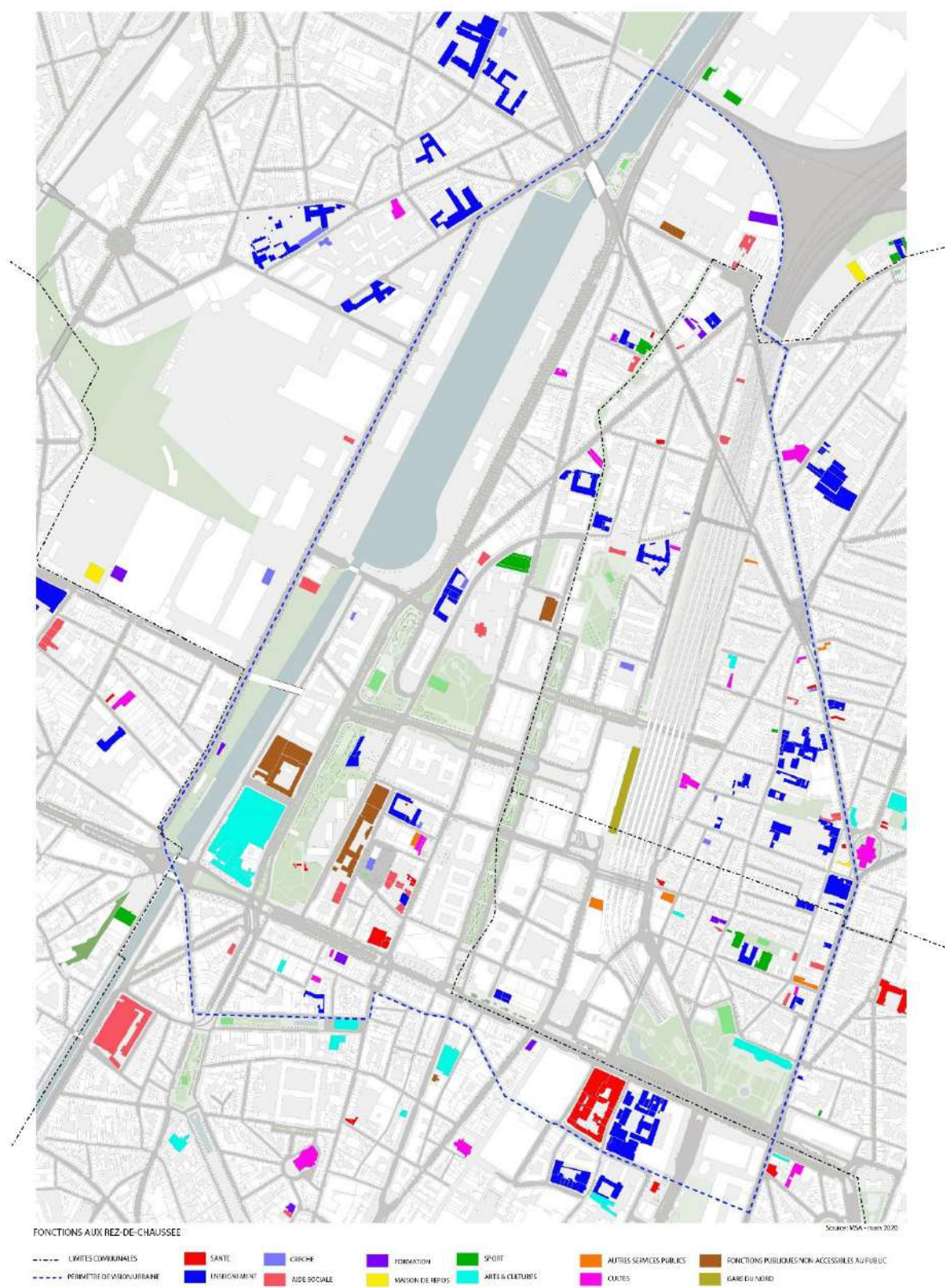
Wat de migranten betreft, verandert de situatie van maand tot maand naargelang de ontwikkelingen van het federale veiligheidsbeleid en het beleid op het vlak van de opvang van migranten. In het Noordstation was er een opvangpunt waar basisgoederen, oriëntatiediensten, sociaal-juridisch advies en medische zorg (de zogenaamde 'humanitaire hub') aan migranten werden verstrekt. Dit opvangpunt werd beheerd door het Burgerplatform voor Steun aan Vluchtelingen, het Belgische Rode Kruis, Dokters van de Wereld en Artsen zonder Grenzen. Vandaag is het tijdelijk verhuisd naar een gebouw van de Haven van Brussel, in de buurt van Thurn & Taxis, op 15 minuten wandelen van het Noordstation.

Het collectief ARCH (Action Research Collective for Hospitality), dat op initiatief van Metrolab werd gevormd en bestaat uit sociologen, antropologen, architecten, stedenbouwkundigen enz. die met het Burgerplatform voor Steun aan Vluchtelingen hebben samengewerkt, bestudeert "de mogelijkheid om meer gastvrije stedelijke ruimten en voorzieningen aan nieuwkomers in preciaire situaties aan te bieden"³. Het collectief hanteert een wetenschappelijke en artistieke aanpak die een nieuwe blik op deze bevolkingsgroepen en op de toekomst voor deze wijk werpen. Inzicht in de mogelijke infrastructuren (of deze nu tijdelijk of blijvend zijn), in de bezettingsgewoonten van ruimtes door migranten, in hun wensen en dromen ... moet het mogelijk maken om hun behoeften in de ontwikkeling van de wijk op te nemen, naargelang het niveau van de betrokken plannen en projecten.

We voegen nog toe dat, in het kader van de maatregelen voor sociale cohesie en gemeenschapsleven van SVC 1 Citroën-Vergote (dat de stad Brussel heeft ingediend), sommige van deze plannen en projecten betrekking hebben op deze bevolkingsgroepen.

De extra instroom van nieuwe inwoners, al dan niet van buitenlandse herkomst, zal het gebrek aan gezondheidsdiensten waarschijnlijk nog meer benadrukken. Om de komst van nieuwe gezondheidsvoorzieningen te bevorderen, moeten we de functionele gemengdheid van nieuwe projecten aanmoedigen. Deze voorzieningen moeten voldoende inclusief zijn, zodat de financieel zwakkere bevolkingsgroepen die zich vaak in de wijk begeven, worden opgevangen. Dit om te voorkomen dat ze de verschoppelingen van de herontwikkeling van het gebied worden.

³ Bron: e-mailuitnodiging voor de presentatie van de werkzaamheden van ARCH, Whose Future Is Here? – Invitation to a dialogue with ARCH (19 juni), Mathieu Berger, 07.06.2019.



Figuur 27. Openbare voorzieningen in Territorium Noord (bron: perspective.brussels)

8.7. ECONOMISCHE ACTIVITEITEN/TEWERKSTELLING

Er zijn verschillende economische polariteiten, afhankelijk van het feit of de activiteiten in het moderne weefsel van kantoortorens (Manhattan) of in het oude weefsel van kleine stadswoningen en werkplaatsen (Masui, Aarschot/Brabant) plaatsvinden. Hoewel de diensteneconomie domineert⁴ wat het aantal activiteiten en bezette grondoppervlakte betreft, vinden er ook commerciële en productieactiviteiten plaats in de Masuiwijk en de Brabantwijk.

- De Manhattanwijk vormt de op een na grootste zakenwijk van Brussel op het vlak van aantal werknemers (35.000, BISA). De wijk herbergt een groot aantal overheidsadministraties (SEJOR, Federale Staat, Vlaamse Gemeenschap, DIV, het publiekrechtelijke bedrijf Proximus nv, GOB, Europese Commissie), diensten op hoog niveau. De Koninginnelaan en de Kleine Ring spelen ook een belangrijke, zij het meer lokale, rol in het tertiaire weefsel van TN.
- Het knooppunt Rogier is een grote gewestelijke hotelcluster. Het grote aantal hotelprojecten binnen TN en de directe omgeving vraagt echter om voorzichtigheid om het aanbod te blijven afstemmen op de vraag.
- Hoewel er weinig handel is in de Manhattanwijk (met uitzondering van het CCN-gebouw), ontwikkelt deze zich in verschillende, relatief gespecialiseerde kernen: Brabantstraat, Vooruitgangstraat-Nieuwstraat en Antwerpsesteenweg. Samen vormen zij een belangrijk commercieel knooppunt in het gewest.
- De Masuiwijk biedt (voornamelijk ten westen van het Zennepark) productieactiviteiten en groothandelsbedrijven die aansluiten op het verleden als productiegebied. We vinden er garages (reparatiewerkplaatsen, monteurs) en, in veel beperktere mate, de strikt genomen transformatie van goederen (plexiglas). De plaatselijke groothandelaren zijn zeer divers: dranken, zeevruchten, auto-onderdelen, fastfood, bouwmaterialen. Er zijn ook veel commerciële entiteiten aanwezig die in een van deze drie sectoren zijn gespecialiseerd: autosector, horeca en personenzorg. Merk op dat meer dan 17% van de handelszaken leegstaat (een veel hoger percentage dan het gewestelijke gemiddelde).
- Het Vergotedok groepeerde activiteiten die op de concessies van de Haven van Brussel zijn gevestigd en vertrouwen op de waterweg voor de toevoer en/of afvoer van bouw- en recuperatiematerialen. De interactie met de ondernemingsdynamiek van de Masuiwijk is momenteel heel beperkt.
- Naast de Kruidtuin, die volledig in het culturele leven van Brussel is geïntegreerd, wordt de culturele en recreatieve bestemming van het knooppunt Saintelette versterkt door de aanstaande opening van de Stichting Kanal.

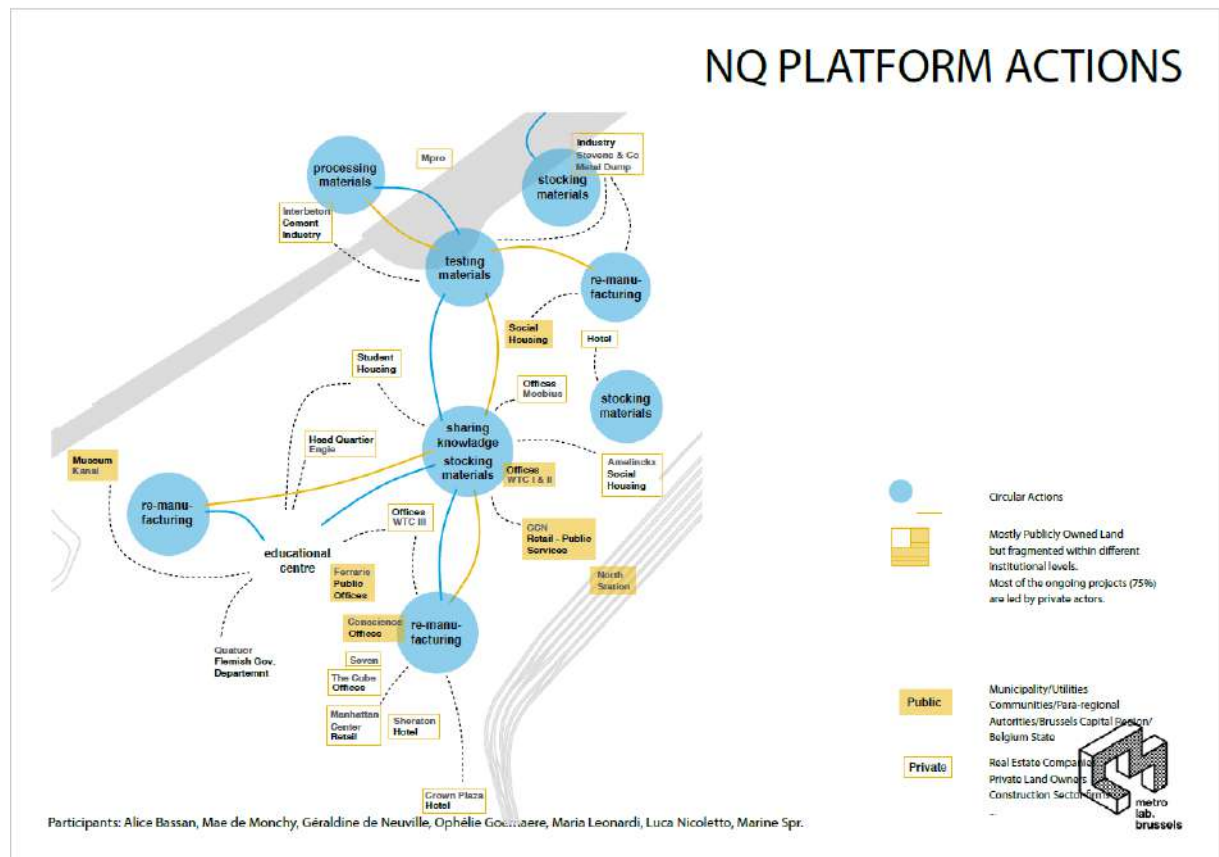
Open geest voor een innovatieve, economische, sociale en milieugerichte denkwijze

We merken dat de economische actoren van dit stukje Brussel belangstelling tonen voor ecologische en vernieuwende oplossingen. We zien heel wat nieuwe initiatieven op het gebied van stadsmoestuinen/stadslandbouw, sociale en solidaire economie, maar ook in de circulaire economie: terugwinning van materialen en elektronisch afval, compostering, tijdelijke bezetting van gebouwen.

De studie door perspective.brussels over de Masuiwijk toont aan dat er een lokale vraag bestaat om de markt van 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

⁴ Voor meer details over de economische dynamiek op het Brusselse grondgebied, zie perspective.brussels, Masui: enquêtes auprès des acteurs économique, 2018; perspective.brussels, Le tissu économique de la zone Maximilien-Vergote, 2018.

sluiten (perspective.brussels, 2018). We noteren eveneens de bereidheid van de gemeente Sint-Joosten-Node om een markt te organiseren op de Sint-Lazaruslaan.



Figuur 28. Voorstel om de economie van de Noordwijk circulair te maken - (bron: Metrolab 2019)

Uit gesprekken met de deskundigen van Hub.brussels is er gebleken dat de herdefiniëring van de Manhattanwijk waarschijnlijk zal leiden tot een stijging van de huurprijzen van de benedenverdiepingen. Het gevolg hiervan is dat we enkel grote commerciële ketens kunnen aantrekken en dat de stedelijke kwaliteit en de stadssfeer verloren gaan door het sterk gestandaardiseerde aanbod van deze grote ketens. We moeten dus manieren vinden om de mix van winkels te garanderen door te spelen met de omvang van de voorgestelde commerciële eenheden. De levendigheid 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 (ruimtes voor coworking, productieve ruimtes en ruimtes 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 kunstenaars, architectenbureaus en verenigingen die zich met maatschappelijke vraagstukken bezighouden, heeft aangesproken. De Stichting Kanal - Centre Pompidou en de aanwezigheid van ICSA kunnen dit soort initiatieven in het gebied waarschijnlijk ook stimuleren.

Samenvattend kunnen we stellen dat het gebied een sterk economisch potentieel heeft dankzij het weefsel van dynamische bedrijven van zeer uiteenlopende omvang. Deze ondernemingen zijn bovendien actief in zeer uiteenlopende sectoren en bieden dus een brede waaier aan jobs voor zowel hoog- als technisch geschoolden. Dit is ontegensprekelijk een van de sterke punten van Territorium Noord en een van de belangrijkste drijfveren voor de toekomst ervan.

Deze activiteiten genereren veel verschillende materiaalstromen (water, bedrijfsafval, voedsel, kantoormeubilair enz.) die de basis van een circulaire lokale economie kunnen vormen. Het hergebruik van bedrijfsafval uit de Masuiwijk en de Brabantwijk en uit de Manhattanwijk is een van de te onderzoeken pistes. Het idee is dat de economie van de wijk steunt op het stadsmetabolisme en dat het stadsmetabolisme steunt op de huidige economie.



Figuur 29. Winkels (inclusief RECA), groothandel, productie- en havenactiviteiten (bron: perspective.brussels)

8.8. KANTOREN

Het Overzicht van het kantorenpark van perspective.brussels schat de **kantoorvoorraad in de Noordwijk op 1.732.000 m²** (gegevens 2018), ofwel 13,6 % van de voorraad in het Brussels gewest. In nummer 36 van het Overzicht bleek dat het vastgoedpark slechts een beperkt aantal kleine kantoren telt. Slechts twintig hoofdgebruikers nemen namelijk 80,5% van de oppervlakte in. Naar schatting wacht 65% van de kantoren op renovatie. De facto wijst het Overzicht erop dat de Manhattanwijk nu een kantelpunt heeft bereikt wat de kantoorvoorraad betreft. Verschillende grote huurders naderen het einde van hun huurcontracten en de leegstand is hoog. Bovendien komen er steeds nieuwe kantoorprojecten op de markt. Op basis van de bekende projecten zal de beschikbare kantoorvoorraad tegen eind 2020 133.000 m² (8% van de voorraad binnen TN + T&T) bedragen, 340.000 m² (20% van de voorraad binnen TN + T&T) tegen eind 2023 en 395.000 m² (23% van de voorraad binnen TN + T&T) tegen eind 2028 (zie de kantoorvoorraad in onderstaande tabel). Dit aanbod is vooral het gevolg van de verhuizing van bedrijven of overheidsdiensten binnen het BHG, met name naar CBD's en naar goed bereikbare gebieden. De huidige relatief lage leegstand in TN (6,8%) kan de gevolgen ondervinden van de komst van dit extra aanbod op de markt, dat veel hoger is dan de bekende vraag.

Projet	Propriétaire	m2 bureaux	vacance	Date de déb	Occupant
Manhattan Centre	Icon Real Estate	57000	25.650	2020-2021	Covington&Burling LLP, CBRE
Quatuor	Befimmo	62000	31.000	2020	Beobank
Seven	Key Estate Brussels	16000	3.500	2019	Luminus, Fosbury & Sons, DAS assurance
The Cube	Networks North	13000	13.000	2019	?
Conscience	VO	41000	0		VO
Tour Silver	Ghelamco	43000	0	2021	SPRB (bail 18 ans)
Batiment Ferraris	VO	45000	45.000	2023	?
Mobius 1 et 2	Immobel	60000	32.000	2020	Axa
WTC I-II ZIN	Befimmo	82800	0	2023	VO (bail 18 ans)
Ellipse	Fortis Real Estate	50500	50.500	2023	?
CCN	Axa, AG Real Estate, Atenor	85000	85.000	2023	?
WTC IV	Befimmo	56000	56.000	2028	Régie des bâtiments
Victoria Regina	Banimmo	25.000	25.000	2022	?
Phoenix	Bathim & Co	17.263	12.667	2020	La Balloise, Febelfin
Gare Maritime	Extensa	37.000	15.000	2020	Accenture, Colibra, Bosch Siemens, Spaces, Publicis, Universal Music
			394.317	d'ici 2028	
			338.317	d'ici 2023	
			132.817	2020	

Ook op het vlak van inhoud merken we een evolutie van het aanbod: er worden nu **coworkingruimtes** aangeboden. Dit is bijvoorbeeld het geval voor het project Seven (beheerd door Fosbury & Sons), het Manhattan Center (International Workspace group), WeWork (Botanic building) en The Lodge van Engie. Deze ruimtes trekken in het algemeen zelfstandigen (van wie het aantal voortdurend stijgt), start-ups en kleine ondernemingen aan. Maar moet de aanwezigheid van coworkingruimtes in een gebouw vanuit het oogpunt van de investeerder als een **toegevoegde waarde** of als een risico worden beschouwd? Deze vastgoedsector staat nog in de kinderschoenen en er zijn weinig objectieve referenties (zie Expertise 13.07.2018)⁵. Een gesprek met Cofinimmo leert ons wel dat dit aanbod het mogelijk maakt om het imago van bepaalde kantoren te vernieuwen. Voor sommige actoren is dit een kans om zich op de vastgoedmarkt te onderscheiden, vooral als het om een aanbod gaat dat als 'tweederangs' kon overkomen.

Hoewel coworking zeker een economische niche vormt, zien we toch een meer fundamentele trend: de huurlogica verschuift van **'single tenant'** naar **'multi-tenant'**. Deze nieuwe tendens gaat gepaard met het feit dat eigenaars zich geleidelijk aanpassen aan de vraag van ondernemingen naar beperktere en meer flexibele ruimtes met gedeelde diensten (bv. conciërgediensten, wasserij, pakketten

⁵ Om deze reden voert perspective momenteel een studie uit over coworking. De resultaten van deze studie zijn nog niet beschikbaar.
https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/ab_fr01_coworking.pdf Espaces de coworking. Quelles dynamiques en RBC
 About n°1 janvier 2020

biovoeding ...). Het resultaat is een aanbod dat meer plaats biedt aan **verticale gemengdheid**, wat uiteindelijk overeenkomt met een neerwaartse trend van monobezetting van kantoren.

Het is nog te vroeg om te stellen of de recente trend van **telewerken** als reactie op de huidige gezondheidscrisis zich op lange termijn zal voortzetten. Als dit het geval zou zijn, zou dit ongetwijfeld gevolgen hebben voor de rol van het fysieke kantoor binnen bedrijven en overheidsdiensten, maar ook voor de grootte van de gevraagde oppervlakten. Het is interessant om op te merken dat de Vlaamse administratie van plan is om telewerken te veralgemenen tot drie dagen per week.

Tijdelijke bezetting wordt ook couranter aangeboden. Deze bezettingsvorm biedt de mogelijkheid om werkruimtes tegen meer toegankelijke prijzen aan te bieden. Dit zorgt niet alleen voor een grotere diversificatie/vernieuwing van de aanwezige actoren, maar ook voor een zekere verlevendiging van de ruimtes (IABR- en LabNord-initiatieven).

De afbraak- en verbouwingswerkzaamheden van kantoorgebouwen en de vaststelling dat ze verouderd zijn (voorbeeld van het vroegere Vlaams Parlement) roepen belangrijke milieuvraagstukken op. Alleen al bij de productie van het cement voor de verbouwingen wordt een grote hoeveelheid CO₂ uitgestoten. En dan hebben we het niet eens over de andere materialen die moeten worden gewonnen, aangevoerd enz.

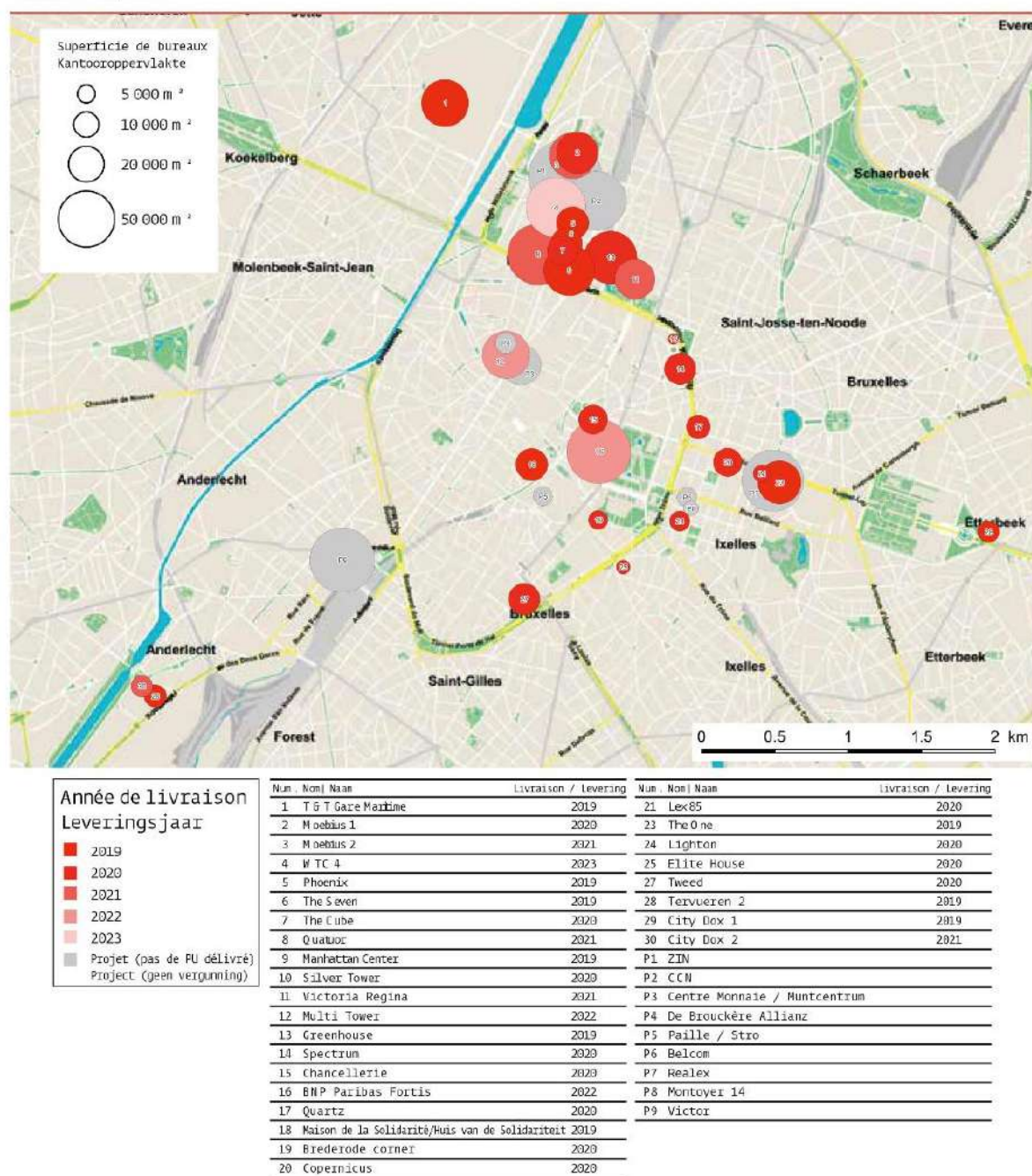
Geografen-economen zijn het er doorgaans over eens dat **de geografie van de vraag naar kantoorruimte** moeilijk af te bakenen is. Een studie die de VUB en de ULB momenteel samen over de diensten van hoog niveau uitvoeren, verheldert op ruime schaal de lokalisatielogica per sector en per subsector van hoog niveau⁶. Op macroniveau merken we dus trends op het niveau van de stad, maar geen effectieve vraagniveaus voor een welbepaalde zone. Bepaalde aankondigingen veroorzaken echter onrust op de markt. We vermelden hier de vooraankondiging van 24.03.2018 van de EC ter attentie van de vastgoedmarkt, die gedeeltelijk betrekking had op de Noordwijk en de Rogierwijk (binnen een omtrek van 700 m vanaf het metrostation Rogier), of de geruchten die circuleren over Britse ondernemingen die na de Brexit op zoek zijn naar nieuwe locaties om zich te vestigen.

De cel *Studentenleven* van perspective.brussels meldt dat er steeds meer studenten in het westen van de gemeente Schaarbeek zijn. Algemeen gesproken zijn er niet genoeg werkruimtes voor studenten in Brussel. Het zou interessant kunnen zijn voor de Noordwijk om deze aan te bieden. Dit zou niet alleen leiden tot een grotere diversificatie van de kantoorbezetting en het kantoorgebruik, maar ook de buurt levendiger maken. De ervaringen met de tijdelijke bezetting van WTC door KU Leuven is een eerste signaal dat voor herhaling vatbaar is en dat via gesprekken en afspraken tussen de universitaire wereld, de eigenaars en de overheid een permanent karakter kan krijgen.

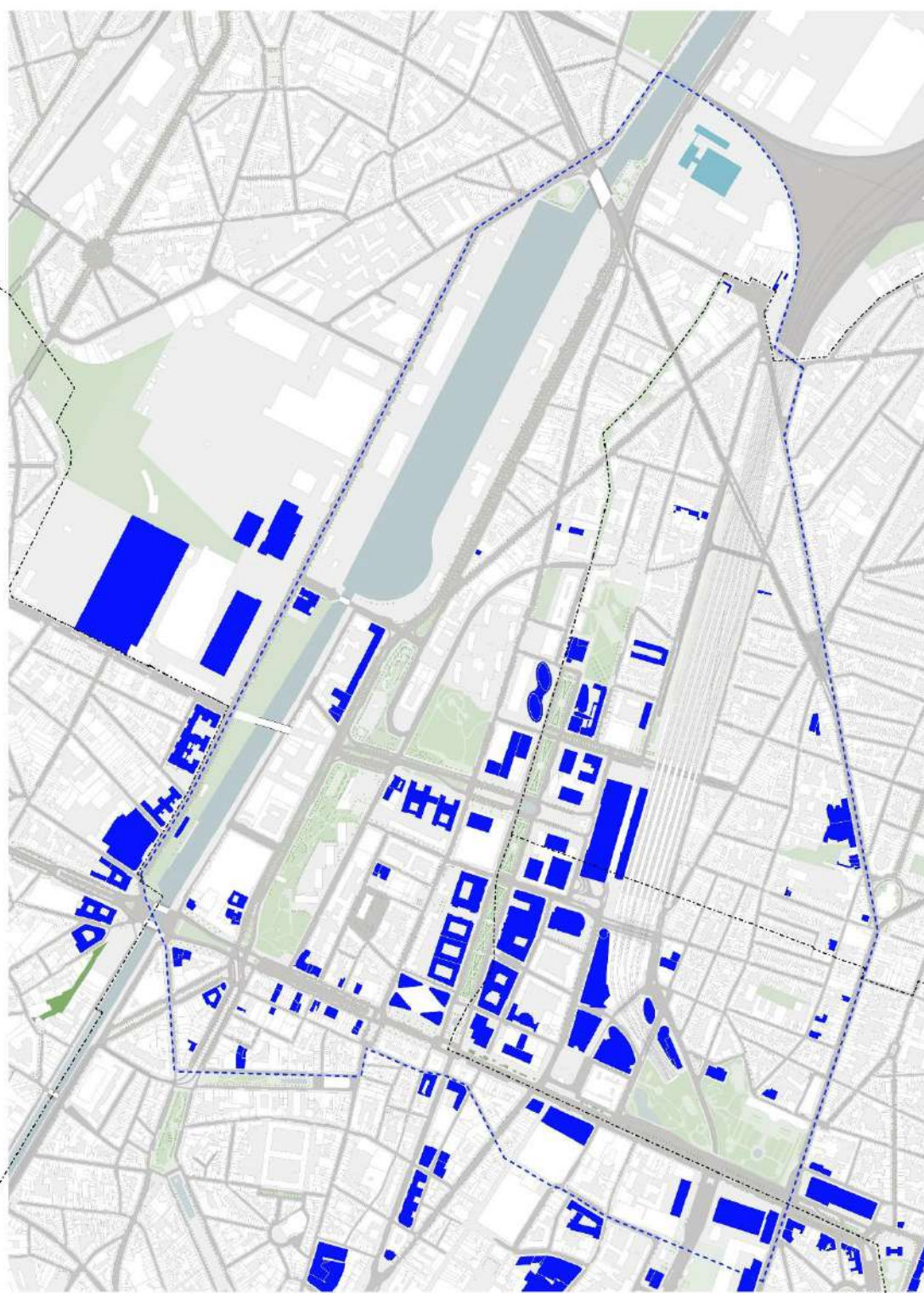
Wat het beheer van de kantoorleegstand tot slot betreft, merken we op dat GGB 2 Gaucheret van het GBP een maximum van 40.000 m² kantoorruimte oplegt naast de bestaande kantoorruimte op het moment dat het GBP van kracht werd (zie casba.irisnet.be 11.07.2018: negatief saldo: -3924 m²). Er moet dus eerst kantoorruimte verdwijnen voordat er nieuwe kantoorruimte beschikbaar kan worden gesteld.

⁶ VUB-ULB, *business services brussels :a geographical analysis*, 2017.

CARTE 4 Pipeline
KAART 4 Pipeline



Figuur 30. Kaart van kantoorprojecten (bron: Overzicht van de kantoren nr. 38, 2019).

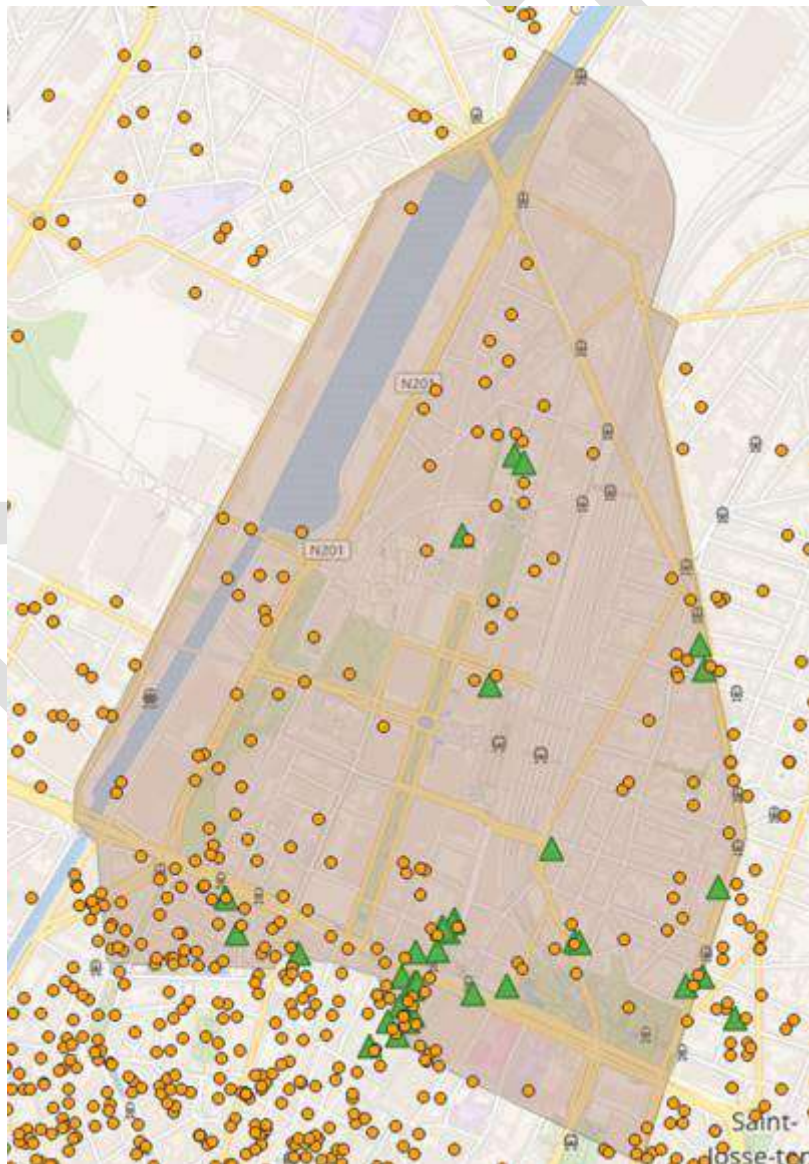


Figuur 31. Kaart van de kantoren binnen Territorium Noord en in de onmiddellijke omgeving (bron: perspective.brussels)

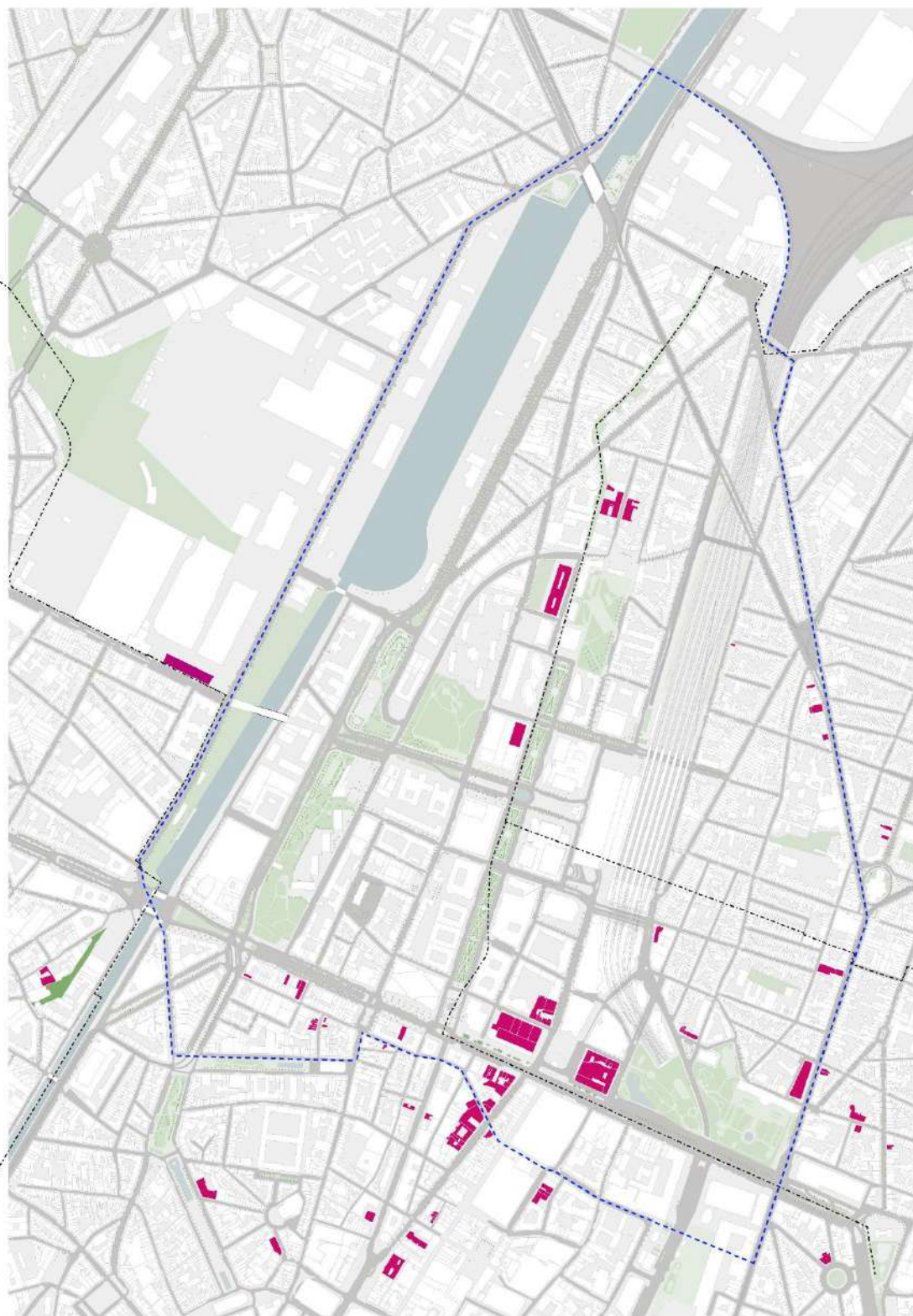
8.9. HOTELS

Territorium Noord telt 37 hotels (4456 kamers), waaronder zo'n 15 kleine zelfstandige hotels. De meeste hotels zijn van het type 'Large' of 'High standing' en bevinden zich voornamelijk rond het Rogierplein en de Adolphe Maxlaan. De nabijheid van het Noordstation, de kantoren in het stadscentrum en de Manhattanwijk maken van dit hotelcentrum (22% van de Brusselse markt) een populaire keuze voor zakenreizigers. Als we de huidige COVID-19-gezondheids crisis even buiten beschouwing mogen laten, neemt de bezettingsgraad van de hotels in Brussel gestaag toe (71% in 2013). De gemiddelde opbrengst per kamer blijft echter laag (77 euro/maand), waardoor de winstgevendheid van sommige exploitanten onder druk komt te staan.

Verscheidende hotelprojecten (ZIN, Victoria Regina, uitbreiding Crowne Plaza, T&T en Triple Living) kunnen deze druk echter nog doen toenemen. Tot slot telt TN 167 privéaccommodaties (AirBnB en HomeAway), goed voor 205 kamers. Deze liggen voornamelijk langs de Kleine Ring en op de Koningstraat/Koninginnelaan.



Figuur 32. Hotels (driehoek) en privéaccommodaties (bron: visit.brussels 2020)



Figuur 33. Hotels in Territorium Noord (bron: perspective.brussels)

8.10. PROSTITUTIE

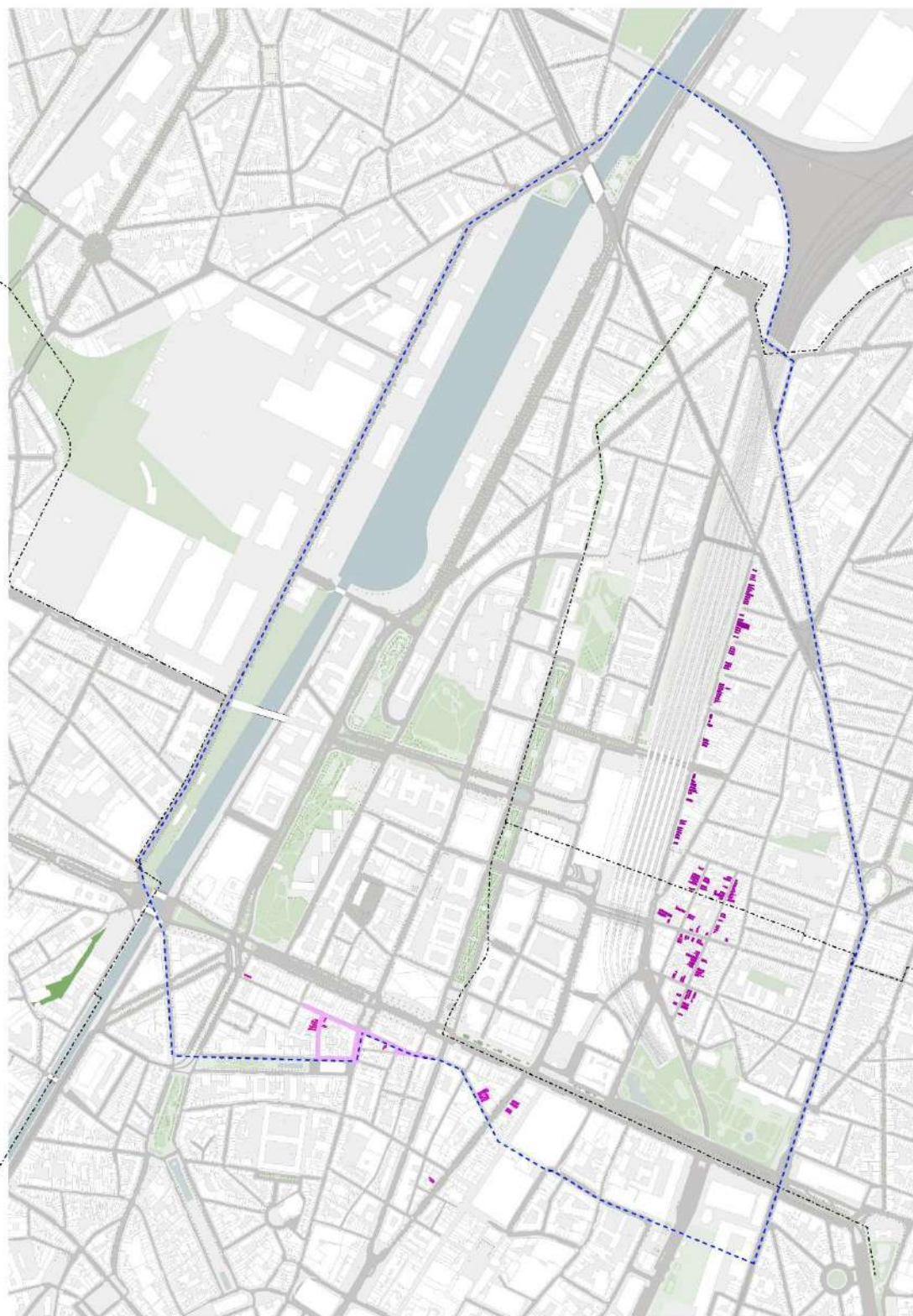
De prostitutie in Territorium Noord wordt op een nogal gedifferentieerde manier beheerd naargelang deze zich in de Aarschotstraat, de Linnéstraat of de Alhambrawijk bevindt. In het geval van de Aarschotstraat (een vijftigtal bordelen) heeft de gemeente Schaarbeek een reglement opgesteld waarin de werkingsvoorwaarden (afzonderlijke toegang tot de verdiepingen) en de ligging van de bordelen (Aarschotstraat) worden vastgelegd om de rust van de buurtbewoners niet te verstoren. Hoewel deze aanpak goede resultaten lijkt op te leveren (aantal bordelen blijft onder controle en zijn in de wijk geïntegreerd), moeten we stellen dat in de Aarschotstraat de capaciteit voor dit type etablissement lijkt te zijn bereikt.

In het geval van de Linnéstraat en de Plantenstraat (een zeventigtal peeskamers) vindt de prostitutie plaats in peeskamers waarbij de prostituee zelf de exploitant van het etablissement is. Dit verschilt van bordelen waar een exploitant instaat voor het beheer en gebruik kan maken van de diensten van meerdere prostituees. De gemeente Sint-Joost-Ten-Node heeft geen specifiek reglementair kader om het aantal peeskamers te controleren, maar voert wel een grondaankoopbeleid om de woonfunctie te versterken (zie de aankoop van meerdere woningen via voorkooprecht).

In het geval van de Alhambrawijk gaat het om straatprostitutie (Koopliedenstraat) die gepaard gaat met rendez-vous-hotels die ook een ander publiek dan prostituees en hun klanten trekken. De stad Brussel heeft voorzieningen langs de openbare weg geplaatst om het komen en gaan van auto's langs de trottoirs waar zich prostituees bevinden, te voorkomen. Het is belangrijk om op te merken dat veel hotels dagarrangementen aanbieden. Bijgevolg is het moeilijk om hotels die in prostitutie zijn gespecialiseerd, juridisch aan te pakken.

Tot slot merken we op dat prostitutie is gebaseerd op een groter ecosysteem dan de prostitutielocaties zelf. Deze etablissementen gaan gepaard met seksshops, peepshows en cafés die, ook hier weer zonder dat ze uitsluitend met prostitutie te maken hebben, allemaal fungeren als tussenschakel voor deze activiteit. Het is dus een verschuivend fenomeen, wat een alomvattende aanpak heel moeilijk maakt.

In dit stadium van de werkzaamheden binnen Territorium Noord blijkt er geen samenhang te zijn wat de houding van de gemeenten en hun aanpak om de prostitutie onder controle te houden betreft.



Figuur 34. Prostitutie in Territorium Noord: bordelen, peeskamers, seksshops en straatprostitutie (bron: perspective.brussels)