

PROJECTLINES FERRARIS

INHOUDSTAFEL

INHOUDSTAFEL.....	2
1. INLEIDING	3
2. BESTAANDE SITUATIE	3
3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER.....	6
3.1. Gewestelijk bestemmingsplan	6
3.2. Bijzonder bestemmingsplan.....	7
4. VISIE	9
4.1. Nieuw beleidskader.....	9
4.2. Nieuw planologisch kader	14
5. PROJECTCONTEXT	14
6. RUIMTELIJKE EN PROGRAMMATORISCHE AMBITIES	17
6.1. Bestemming en programma	17
6.2. Stedenbouwkundige integratie.....	18
6.3. Circulariteit en klimaatadaptatie	20
6.4. Volumetrie.....	22
6.5. Architectuurwedstrijd voor een transformatieproject.....	23

1. INLEIDING

Deze nota werd gemeenschappelijk opgesteld door diverse gewestelijke en gemeentelijke administraties en bepaalt de ruimtelijke en programmatische klijntlijnen voor de reconversie en transformatie van het Ferrarisgebouw.

Onderhavige nota beschrijft deze randvoorwaarden en werd in samenspraak opgesteld door:

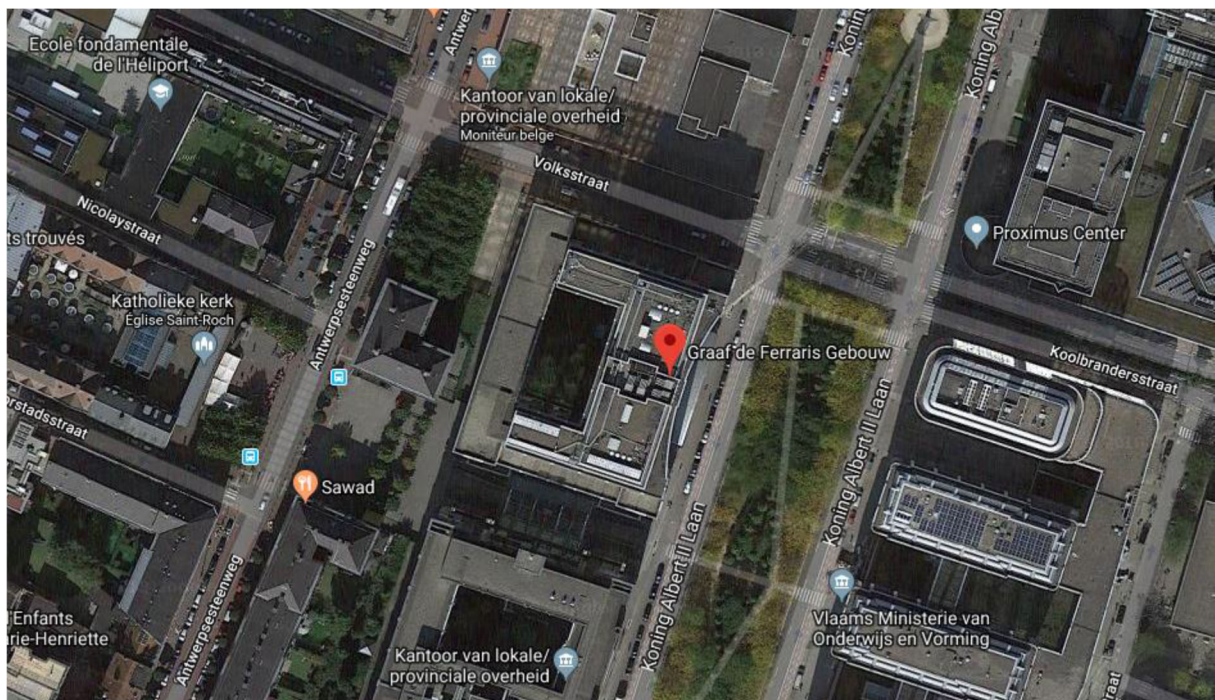
- het team van de Brusselse bouwmeester maître architecte (BMA);
- de directie Stedenbouw en de directie Cultureel Erfgoed van de gewestelijke administratie urban.brussels;
- de directie Territoriale Strategie van de gewestelijke administratie perspective.brussels;
- het departement Stedenbouw van de Stad Brussel;
- de afdeling Energie, Lucht, Klimaat en Duurzame gebouwen en de afdeling Vergunningen van Leefmilieu Brussel

De nota werd besproken en gevalideerd door middel van:

- projectvergadering van 18 december 2020, waarbij tevens de kabinetten van staatssecretaris Smet en schepen Persoons aanwezig waren.
- Werkvergadering van 22 januari 2021 met de vaste leden van de projectvergadering (zie boven)
- Een online ronde met opmerkingen per mail tussen 12 en 23 februari onder de vaste leden van de projectvergadering en de kabinetten van staatssecretaris Smet en schepen Persoons

2. BESTAANDE SITUATIE

Het Ferrarisgebouw is een kantoorgebouw met ondergrondse parking en aanhorigheden, gekend als het gebouw 'Graaf de Ferraris', op en met omliggende grond gelegen te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 20. Het gebouw is volledig in gebruik door de eigenaar, de Vlaamse overheid, en het wordt dus niet verhuurd. De Vlaamse overheid wenst verder gebruik te maken van het gebouw tot 2024.



©Google Maps

Het Ferrarisgebouw is gelegen in de Noordwijk van Brussel, net buiten de Vijfhoek, langsheen de Koning Albert II-laan. Aan de noordzijde ligt de Volksstraat en aan de westzijde de Antwerpsesteenweg. Het gebouw is gelegen in een cluster van kantoorgebouwen waaronder de WTC-gebouwen, de Proximus Towers, het Phoenixgebouw, het Hendrik Consciencegebouw en North Gate. Het gebouw is zeer vlot bereikbaar via openbaar vervoer (bus, trein, tram, metro) dankzij het op wandelafstand gelegen station Brussel-Noord.

Het Ferrarisgebouw, naar een ontwerp van de architecten Jaspers & Eysers en Atelier d'architecture de Genval is opgeleverd en in gebruik sedert 1997, met een laatste structurele renovatie in 2004. Het kantoorgebouw beschikt over 14 bovengrondse bouwlagen en 3 ondergrondse bouwlagen. Het gelijkvloers + 12 verdiepingen betreffen kantoren, vergaderzalen, bergingen, archieven en sanitaire en sociale ruimten. Het gelijkvloers beschikt tevens over een ruime inkomhal op dubbele hoogte met onthaal en toegangscontrole. De 13e verdieping is een technische verdieping met liftmachiniekamers, een hoogspanningscabine en verwarmings- en ventilatiegroepen. De verdiepingen -1 en -2 betreffen een ondergrondse parkeergarage die plaats biedt voor 325 wagens, alsook bergingen en technische ruimten. De verdieping -3 bestaat uit archief ruimten, bergingen en technische ruimten.

Het gebouw beschikt over een totale bruto-oppervlakte van 55.840 m², waarvan 42.923 m² bovengronds (vergunning). De netto bovengrondse oppervlakte van het gebouw (excl. sassen en liften) bedraagt 34.405 m², waaronder 26.562m² kantoren. De netto ondergrondse oppervlakte bedraagt 13.781m²

De kadastrale referentie van het perceel is sectie A 484 y² met een oppervlakte van 73a 48ca.



Het stadswefsel rondom het Ferrarisgebouw is zeer divers zowel qua maatvoering van het openbaar domein als qua maatvoering van de gebouwen. De gabarieten van de omliggende gebouwen variëren van R+3 tot R+26. De omliggende straten variëren qua breedte van 48m in de Albert II laan tot 16m in de Volksstraat en de Antwerpsesteenweg en 10m in de Frère Orbanstraat.



Maatvoering bouwblok Ferraris en aangrenzend publiek domein



Bouwhoogte omliggende gebouwen

3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1. GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)



©Brugis

Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) is het gebouw gelegen in administratiegebied.

- Deze gebieden zijn bestemd voor kantoren en woningen. Zij kunnen ook worden bestemd voor hotelinrichtingen en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

- Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor productieactiviteiten voor zover ze verenigbaar zijn met de bestemmingen bedoeld in 7.1..
- Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 1.000m² per project en per gebouw bedraagt.
- De vergroting van de vloeroppervlakte kan worden toegelaten nadat de handelingen en werken zullen onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.
- De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stemmen overeen met het omliggend stedelijk kader ; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

3.2. BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

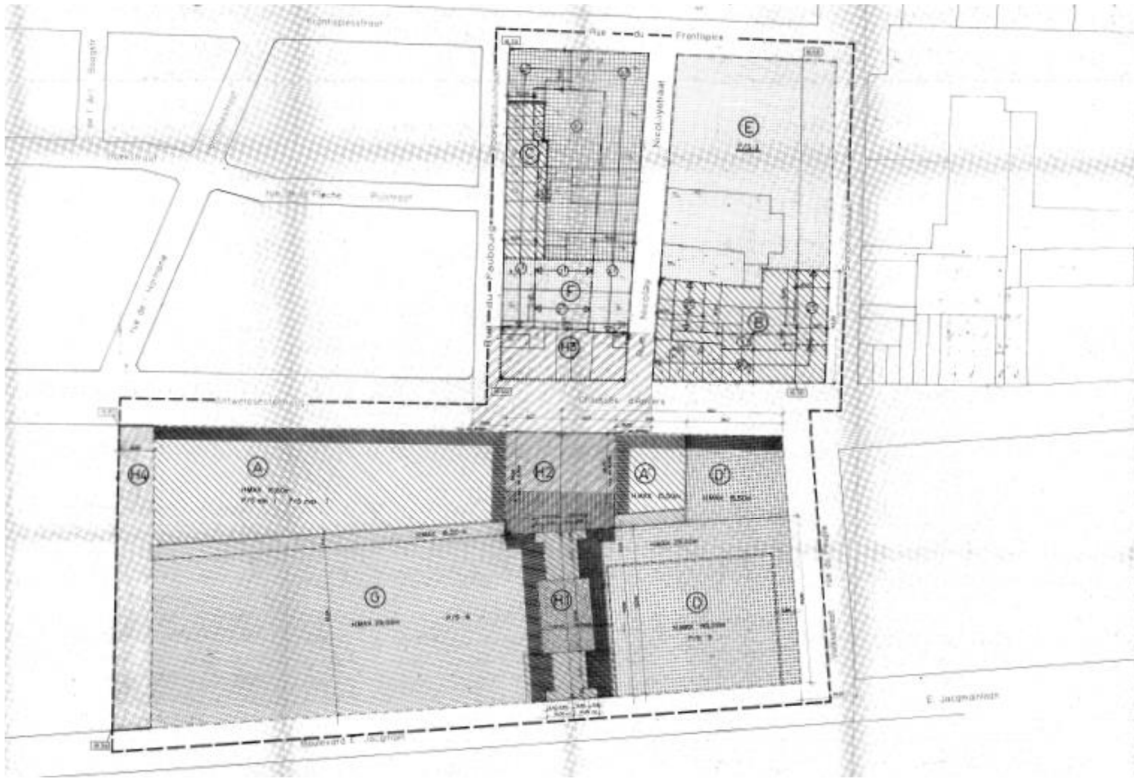
Het gebouw is gelegen in de zone, waarvan de stedenbouwkundige bepalingen beheerst worden door BBP 'nr. 46-65bis Wijk Emile Jacqmainlaan'.



Perimeter van het BBP in rode stippellijn

Op uitzondering van de bepalingen inzake de doorgang tussen de Koning Albert II-laan en de Antwerpsesteenweg, dewelke opgenomen zijn in het BBP, kan men ervan uitgaan dat het eigendom niet belast is met erfdienstbaarheden en/of zakelijke rechten

Het perceel van het Ferrarisgebouw betreft de zones D, D' en H1 op onderstaand plan.



Zone D komt vandaag de facto overeen met het kantoorgebouw, zone D' met de onbebouwde grond en de inrit naar de ondergrondse parking en zone H1 is een verbindingsweg voor voetgangers tussen de Koning Albert II-laan en de Antwerpsesteenweg. De situatie zoals ze vandaag feitelijk is (situation de fait) wijkt af van de mogelijkheden die het BBP voorziet (situation de droit).

Onderstaande opsomming herneemt enkele punten die betrekking hebben tot het eigendom uit de voorschriften van het bovenvermelde BBP, maar die daarom niet altijd in de feitelijke situatie aanwezig zijn:

- Zone D en D' zijn gebieden voor uitrustingen van collectief belang en/of van openbare diensten en/of burelen.
- Zone D' mag naast bovenstaande bepaling tevens bestemd worden voor één- of meergezinswoningen.
- In geval er in zone D' kantoren worden opgericht moet het gelijkvloers langsheen de Antwerpsesteenweg toegankelijk zijn voor het publiek (kleinhandel, dienstverlening, animatiedoeleinden,...).
- Op elke hoek van gebouw D langsheen zone H1, moet er een woning van minstens 150m² worden voorzien.
- Toegang tot de parkings die zich in zone D en D' bevinden, dienen te worden aangelegd in de Volksstraat.
- De niet bebouwde oppervlakten dienen aangelegd te worden als tuinen met beplanting.
- De verschillende gebouwen die opgenomen zijn in het BBP moeten samenhorig zijn qua materialen en compositie.
- Zone H1 betreft een gebied voor publieke doorgang op private grond en de stad legt een erfdienstbaarheid op voor publieke doorgang.
- Bovengrondse constructies zijn niet toegestaan op zone H1.
- Ondergrondse constructies zijn toegestaan onder de volledige zone H1.
- De gelijkvloerse verdieping, aan weerszijden van de zone H1 en tegenover deze zone, dient verplicht gebruikt te worden voor zaken voor kleinhandel en dienstverlening en/of animatiedoeleinden, toegankelijk voor het publiek.

Qua gabarieten en densiteit beschrijft het BBP het volgende:

- Maximale v/t = 9 voor de gehele zone D+D'
- Een maximale kroonlijsthoogte van 15,5 m voor zone D'
- Een maximale kroonlijsthoogte van 45m voor zone D in de zone binnen de stippellijnen
- Een maximale kroonlijsthoogte van 18m voor de zone D aan de buitenzijde van de stippellijnen

We merken op dat een deel van het kadastrale perceel A 484 y² gelegen is binnen de zone H1, alsook binnen de zone A. De zones D en D' zijn samen 6.236 m² (vergunning).

De huidige vergunning heeft een v/t van 6,88.

De precieze voorschriften met bijhorende plannen kunnen geconsulteerd worden via:

<http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/node/356>

4. VISIE

De voorbije jaren is er in de Noordwijk een belangrijke dynamiek van ruimtelijke herontwikkeling op gang gekomen. Vele veranderingen staan op til: lopende of toekomstige renovatie/transformatie van verscheidene grote gebouwen; de lopende of geplande heraanleg van publieke ruimten zoals bijvoorbeeld voorzien in de Stadsvernieuwingscontracten; de herstructurering van de diensten van overheidsinstellingen of bedrijfszetels; de bouw van de Suzan Danielbrug, de voetgangersmagistrales en de toekomstige tramlijn die ervoor zorgen dat de Bolivar-as aan belang wint als ruggengraat van de wijk; de opstart van de werf voor de verbinding van 'Metro Noord', die de bereikbaarheid van de wijk nog zal verbeteren; de wens van de verschillende vastgoedeigenaars, verenigd in de vzw Up4North om een nieuwe dynamiek teweeg te brengen in de wijk en ze internationaal te promoten; ...

Daarnaast zijn er de bestaande woonbuurten die soms wat minder zichtbaar tussen de grote assen van de wijk gelegen zijn of die als grootschalige ensembles ook een opwaardering verdienen. Ook is er in de Noordwijk een levendig gebruik van de buitenruimte door migranten, als een eigen grootstedelijk fenomeen dat een plaats opeist.

Te midden van deze ontwikkelingen op het terrein, wordt er parallel een visie geformuleerd. Verschillende initiatieven zoals het [Stadsvernieuwingscontract 'Citroën-Vergote' en 'Brabant-Noord-Sint-Lazarus'](#), het toekomstige wijkcontract ['Helihaven-Antwerpen'](#), de opstart van de definitiestudie van het [Richtplan van Aanleg \(RPA\) Max](#) en de studie van Perspective rond [Territorium Noord](#), leveren hiervoor de bouwstenen. Daarbovenop zijn er bottom-up initiatieven en samenwerkingsvormen tussen privé en publiek zoals [LabNorth](#) die het potentieel van een transformatie van de Noordwijk illustreren.

4.1. NIEUW BELEIDSKADER

Deze nota staat stil bij de belangrijkste krijtlijnen van deze visie *under construction* en maakt daarbij onderscheid tussen de programmatorische, stedenbouwkundige, duurzaamheids- en architecturale ambities die voorop worden gesteld. Voor een globale coördinatie en projectopvolging heeft de regering van het Brussels Gewest beslist om een Projectteam Noordwijk op te richten.

A. PROGRAMMATORISCHE KRIJTLIJNEN

Functiemenging i.p.v. monofunctionaliteit

Een programma dat breekt met het monofunctionele kantorenmodel van de Manhattanwijk en de introductie van andere stedelijke functies (wonen, voorzieningen, handel, productieve activiteiten) zullen de levenskwaliteit en de sociale controle in de wijk versterken. Belangrijke hefbomen die naar voor worden geschoven:

Beperk de capaciteit en verhoog de diversiteit van nieuwe kantoren. Om snel een meer gemengde wijk te verkrijgen, is het welkom om kantooruimte in te wisselen voor andere functies. Als men nieuwe kantooruimte (her)ontwikkelt, dan bij voorkeur via typologieën die een ‘multi-tenant-model’ mogelijk maken en de diensten die aan de werknemers worden aangeboden toegankelijk maken voor het grote publiek. Een gebouw met meerdere huurders heeft de potentie om zowel een mix van gebruik en gebruikers te realiseren, alsook een variatie in aanwezigheid/tijdsbestek. Het is eveneens een kans om nieuwe synergiën en dynamiek in de wijk te creëren.

Bevorder de sociale mix door een gediversifieerd aanbod van woonvormen en diensten. Creëer bijkomende woningen en streef naar een evenwicht tussen de verschillende soorten woningen (sociaal, geconventioneerd, privaat, studenten, intergenerationeel, gezin, enz.)

Creëer bijkomende voorzieningen volgens de logica van de stad op 10 minuten: in minder dan 10 minuten te voet heeft de inwoner of gebruiker toegang tot alle voorzieningen en diensten die aan zijn of haar essentiële behoeften voldoen (scholen, kinderdagverblijven, winkels voor basisbehoeften, administratieve diensten, groene ruimten, enz.) Vandaag telt de Manhattanwijk verschillende voorzieningen, maar deze voldoen niet altijd aan de vraag: scholen, medische centra, kinderdagverblijven, sportinfrastructuur zijn veelal verzadigd en ook voldoende voedingswinkels die voor iedereen toegankelijk zijn ontbreken.

B. STEDENBOUWKUNDIGE KRIJTLIJNEN

Upside down: O-W verbindingen versterken ten opzichte van de dominante N-Z richting

In de Noordwijk, meer dan waar ook binnen het Brussels Gewest, zijn de noord-zuid verbindingen, ingeslepen in de logica van de vallei van de Zenne en dominant aanwezig in de stedenbouwkundige structuur van de wijk. Zo herkennen we gemakkelijk vier assen op (groot)stedelijke schaal: de spoorwegbundel, de Koning Albert II-laan, de groene as van het Maximiliaanpark gekoppeld aan de Willebroekkaai en ten slotte de as van het Kanaal Brussel-Charleroi. Deze noord-zuid verbindingen werken in de dwarse richting veeleer als een barrière, omwille van de moeilijke connectie (spoorweglichaam, kanaal) maar ook door de inplanting van een begeleidend front van kantoorgebouwen (Koning Albert II-laan).

Deze schijnbare wervelkolom faciliteert de inplanting van talloze kantoorgebouwen allen in zichzelf gekeerd en het monofunctionele karakter van de wijk bepalend. Er dient m.a.w. ingegrepen te worden op de stedelijke structuur waardoor dit beeld kan doorbroken worden en kan bijgedragen worden aan het creëren van een gemengde, geïntegreerde en beter verbonden wijk. Het verder versterken van de noord-zuid oriëntatie lijkt dan ook uit den boze. Immers, op die manier koppel je de omliggende wijken, gelegen op de flanken van de vallei nog verder los.

Om de linkers tussen de wijken op de flanken van de vallei te verbeteren en de aanwezige barrières weg te werken is het van groot belang de oost-west assen te versterken en de gebruikswaarde van de grootstedelijke openbare ruimten zoals de Koning Albert II- en Simon Bolivarlaan te verhogen voor de wijk zelf.

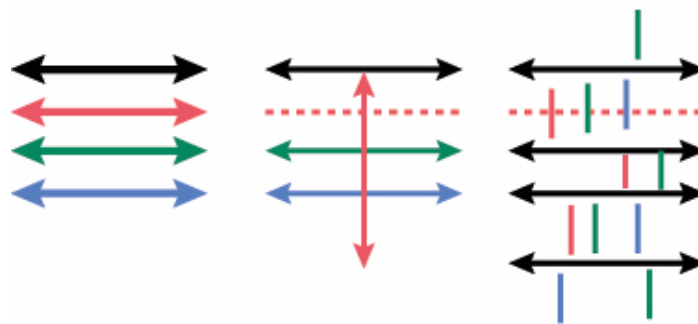
De volgende principes worden naar voren geschoven:

Omkeren van de primaire noord-zuid as om de perceptie en het gebruik van de wijk radicaal te veranderen door de Bolivar-as te versterken in een nieuwe structurerende as van het Noordstation tot de Suzan Danielbrug. Of ruimer bekeken, tussen de tegenoverliggende valleiflanken in Schaarbeek, de Brabantse wijk, en in Molenbeek, de Maritieme wijk.

Verfijning van de dwarse oost-west structuur door te werken aan bijkomende kwalitatieve verbindingen, minstens voor voetgangers en fietsers.

Activeren van de dwarse verbindingen, als dragers van wonen, voorzieningen en handel die op deze verbindingen gericht worden om op die manier het dagelijks stedelijk leven in de wijk te versterken en met elkaar te verbinden.

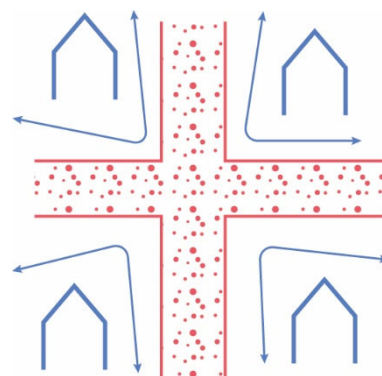
De visie om de hoofdrichting van de Noordwijk te draaien van N-Z naar O-W beïnvloedt sinds 2018 diverse plannen en is inmiddels een verworven visie. Zowel planinstrumenten (zoals Territorium Noord, GoodMove, RPA Max) als projecten (zoals ZIN, CCN, Park Maximiliaan) spelen hier op in.



Upside-down: prioriteit van de N-Z naar de O-W verbindingen

Wonen versterken en zichtbaar maken op de hoofdassen

Wat in de spreektaal een monofunctionele Noordwijk genoemd wordt, is eigenlijk beperkt tot het kruis van de Albert II-laan en de Bolivarlaan. Langs die lanen staat er inderdaad een front van kantoren. Daarachter en daartussen bevindt zich echter vandaag al een divers woonweefsel. Er bestaat dus al wonen in de Noordwijk, maar in 'poches' en dus niet zichtbaar op de hoofdassen.

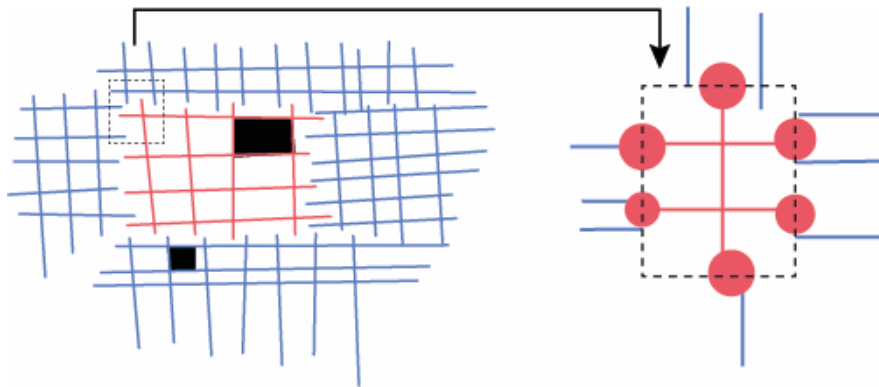


Wonen verborgen achter de hoofdassen

Wonen introduceren in de reeks kantoren op de hoofdassen om zo het aandeel wonen in de wijk te verhogen en het achterliggende wonen onderling te verbinden en aanwezig te maken in het stadsbeeld van de hoofdassen

Betere verbindingen naar het achterliggend wonen door bijvoorbeeld toevoegen, meer articuleren of meer activeren van doorsteken, voorzieningen, groenruimtes om zo het wonen meer directe aansluiting te geven op de open ruimte en de bovenlokale functies die de hoofdassen bieden

Versterk de metropolitane rol van de Noordwijk door de bestaande bovenlokale voorzieningen (Station, T&T, Kanal-Centre Pompidou, enz.) beter met elkaar in verbinding te brengen en nieuwe voorzieningen te plannen, waarvan de nabijheid een troef is voor het wonen.



Bovenlokale voorzieningen beter verbinden

Publieke ruimte als drager van een grofkorrelig gemengde wijk

De Noordwijk telt eigenlijk aanzienlijk veel open publieke ruimte. De maat of proportie is meermaals onhandig of residueel. De inrichting is soms verzorgd maar onbestemd en minder uitnodigend voor gebruik, soms in verval en met nood aan een nieuwe identiteit. Er staan diverse transformaties en renovaties van publieke ruimte op het programma, die toelaten om een keten van parken en groene ruimten doorheen de Noordwijk uit te bouwen. De open ruimte moet een echt zwaartepunt worden van leven, activiteiten en stedelijke cultuur in het hart van een hedendaagse, actieve en bewoonde wijk, die de notie van een monofunctionele zakenwijk uitdaagt.

De menging van functies moet zich niet per se telkens binnen één enkel gebouw voordoen. Er moet een mix komen op schaal van de wijk, een gecontroleerde verdeling van de mix met complementaire functies, waarbij verschillende gebouwen met verschillende hoofdfuncties elkaar kunnen afwisselen. De doelstelling is om gemiddeld beschouwd de publieke ruimte te activeren. De publieke ruimte fungeert zo niet langer als breuk, maar als lijm.

C. KRIJTLIJNEN INZAKE DUURZAAMHEID

Stimuleren van circulaire economie en bouwwijzen, inclusief energie-duurzame strategieën

Stimuleer renovatie en transformatie van gebouwen i.p.v. volledige sloop-heropbouw en bevorder kanalen voor hergebruik van materialen voor zowel inkomende als uitgaande stromen.

Streef voor nieuwe projecten naar modulaire gebouwen en aanpasbaarheid naar andere functies voor de toekomst.

Er is sprake van een dynamiek op gewestelijk en buurtniveau. De geplande ontwikkeling zal hiervan deel moeten uitmaken maar kan daarvoor rekenen op gewestelijke steun via perspective.brussels en Leefmilieu Brussel.

Faciliteren van duurzame mobiliteitsvormen

Conform met de principes van Good Move, het Brusselse mobiliteitsplan, wordt de herverdeling en herinrichting van de publieke ruimte gestimuleerd als een stedenbouwkundig project dat de wijk herdefinieert.

Het parkeeraanbod op eigen perceel vraagt reflectie en afweging. Daarbij moet rekening worden gehouden met de algemene doelstellingen van Good Move en met de uitzonderlijke ligging van Noordwijk ten opzichte van andere mobiliteitsmodi. Het parkeeraanbod zou ook kunnen bijdragen aan de realisatie van strategieën van het Gewest, zoals de openstelling van gedeelde plaatsen aan de buurt. Omgekeerd moet het aanbod aan fietsenstallingen royaal zijn en verschillende soorten omvatten (van bakfietsen voor leveringen tot kinderwagens).

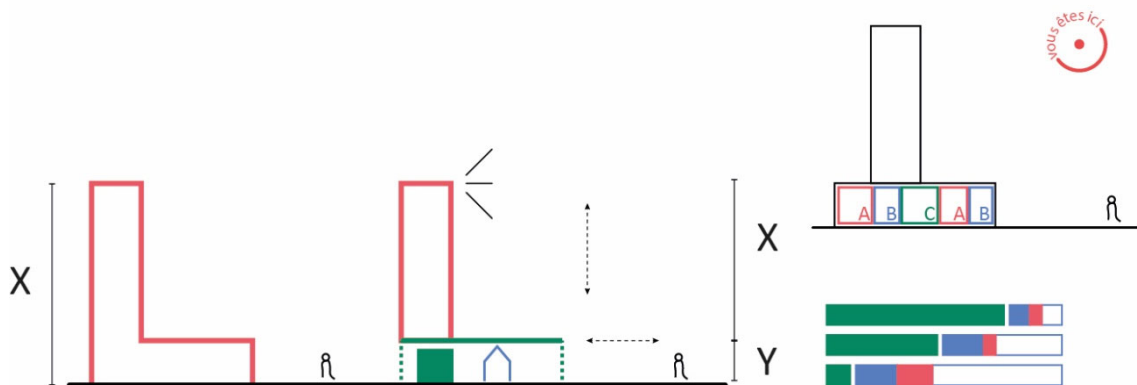
Ontharding en vergroening van de gebouwde en de open ruimte

Om bij te dragen aan de veerkracht van de wijk tegen de effecten van klimaatverandering (hitte-eilanden, waterhuishouding...) moet Noordwijk in omgekeerde zin beschouwd worden: als een continu maar fijnmazig park met geactiveerde gebouwen. Wegenissen worden zoveel mogelijk vergroend (bijv. Albert II-laan, Antwerpsesteenweg en Vooruitgangsstraat) en de verschillende groene ruimten (Maximiliaan, Albert II, Gaucheret en Botanique) worden zoveel mogelijk onderling verbonden. Publieke en private eigenaars worden tot slot gestimuleerd om daken en gevels van gebouwen te vergroenen en werk te maken van de verbetering van de klimaatrobuustheid van gebouwen.

D. KRIJTLIJNEN INZAKE ARCHITECTUUR

Actieve plint en stedelijk silhouet

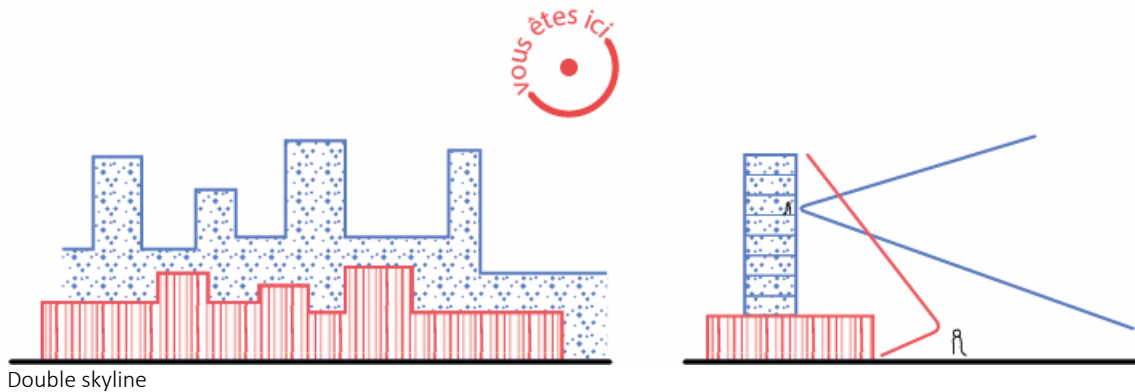
Zet in op een strategie voor activering van de plinten door te zorgen voor een doeltreffende dekking van de diensten en behoeften in elke wijk, want zo maakt de nabijgelegen stad het mogelijk om de levenskwaliteit van de inwoners te verbeteren. Het stimuleert actieve mobiliteit, functionele vermenging en verscheidenheid in het gebruik van de publieke ruimte als ontmoetingsplaats en als plaats van sociale cohesie.



mixiteit / adressering / evenwicht

Vermijd 'backstreets' en ongebruikte benedenverdiepingen waar zich alleen logistieke of blinde functies zouden bevinden.

Pas het principe toe van 'dubbele skyline' voor nieuwe gebouwen in de wijk en creëer zo zowel een lage schaal ten opzichte van de publieke ruimte als een hoge schaal ten opzichte van het stedelijke silhouet.



De beleving van de buurt is heel anders als men deze ervaart als gebruiker van de openbare ruimte of als gebruiker op de verdiepingen van gebouwen. De gebouwen in Noordwijk, die vanuit het oogpunt van de voetganger vaak monumentaal, van lage kwaliteit en zelfs overweldigend zijn, bieden toch tal van kwaliteiten van zodra je op een zekere hoogte bent. De herontwikkeling van de wijk moet het mogelijk maken om enerzijds de visuele en ruimtelijke kwaliteiten van de hoogbouw te behouden en te versterken. En aan de andere kant, het creëren van een maatschappelijke meerwaarde door het werk aan de fundamenteën en hun relatie tot de openbare ruimte. Daarom is het noodzakelijk om ook een lage skyline te ontwikkelen die gericht is op de openbare ruimte en die actieve functies herbergt, aangevuld met een hoge skyline van woningen en kantoren die gebruik maken van het uitzicht en de vrije ruimte.

4.2. NIEUW PLANOLOGISCH KADER

In lijn met deze visie in ontwikkeling heeft de Stad Brussel de bereidheid om het BBP op te heffen. Zodoende worden enkel de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan van toepassing. De Stad zal dit weliswaar niet zonder randvoorwaarden of garanties doen. De Stad Brussel heeft samen met de andere publieke actoren (Urban, Leefmilieu Brussel, Perspective, ...) de intentie om vanuit een sterke visie mee een transitie te onderschrijven, dit zowel qua stedenbouwkundige voorschriften als qua bestemmingen.

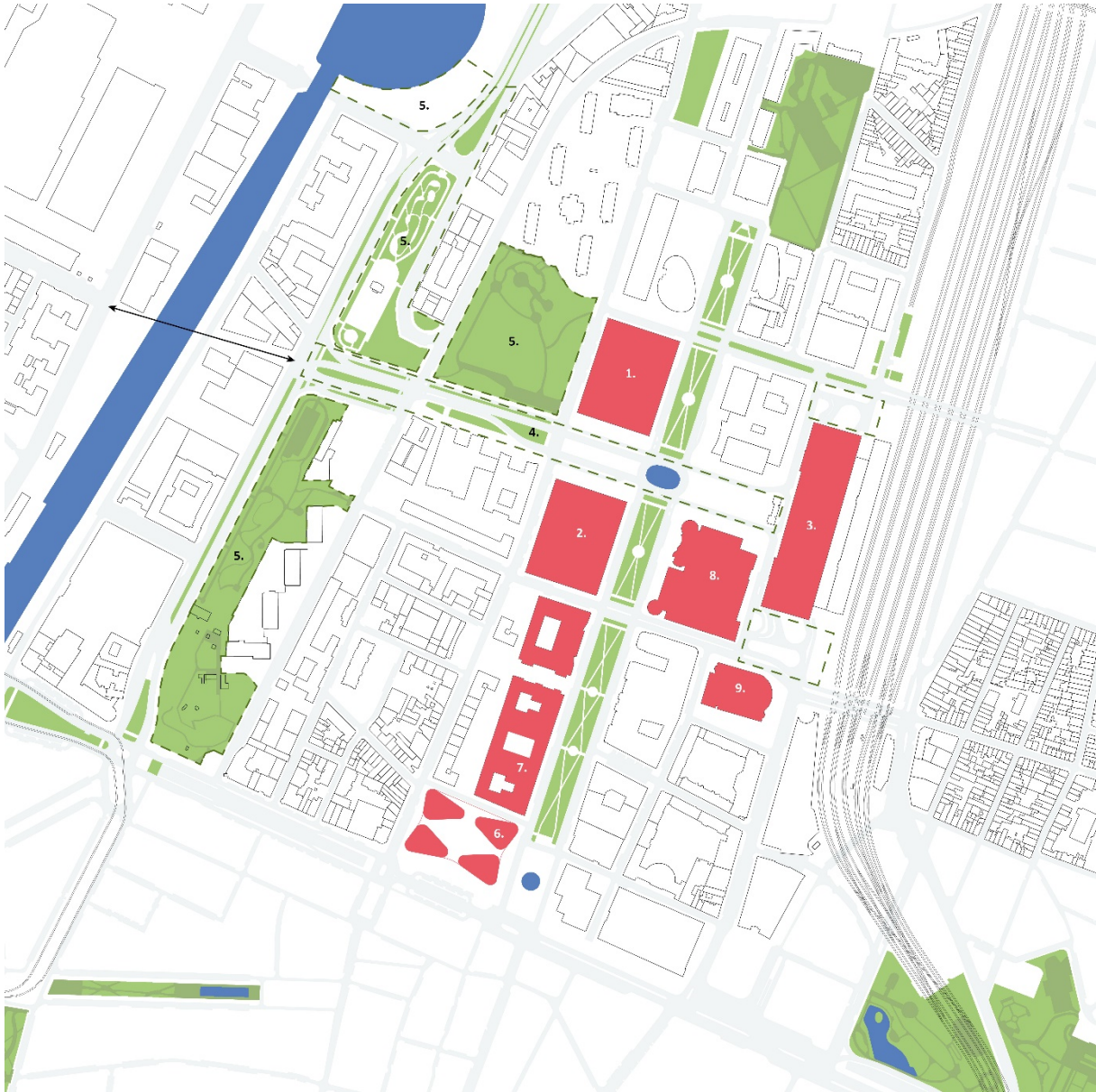
In een gezamenlijk proces zal er met de toekomstige eigenaar van de site gestreefd worden naar een win-winsituatie. De krijtlijnen – spelregels – waarbinnen deze win-win gecreëerd kan worden, worden uitgeschreven in voorliggende nota.

In sommige gevallen gaat de opheffing van een BBP gepaard met de opmaak van een milieueffectenrapport. In voorkomend geval dient Leefmilieu Brussel een besluit te nemen over de reikwijdte en het detailleringniveau van de informatie die in het milieueffectenrapport moet worden opgenomen

5. PROJECTCONTEXT / LOPENDE PROJECTEN

In de directe omgeving van het Ferrarisgebouw lopen verschillende andere plannen en projecten die samen kunnen zorgen voor de heropleving en activering van dit deel van de Noordwijk. De visie die hierboven toegelicht werd, is ook al (gedeeltelijk) merkbaar in toekomstige realisaties.

Onderstaande kaart biedt een overzicht van de lopende projecten:



1. Zin: een multifunctioneel project, in opdracht van Befimmo, van ongeveer 113.000 m² bovengronds, waaronder 75.000 m² kantoren, 14.000 m² woongelegenheden, 16.000 m² hotel, en verder sportruimtes, vrijetijdruimtes, horeca en handelszaken, waaronder ook publiek toegankelijke gedeeltes. Het project zet sterk in op adresvorming langs de verschillende zijden van het bouwblok en speelt daarmee een sleutelrol in het versterken van de O-W as (Simon-Bolivarlaan). ZIN is ook toonaangevend omdat een deel van de bestaande structuur wordt behouden en hergebruikt en recycling van bouwmaterialen consequent is nagestreefd doorheen het bouw- en renovatieproces.

2. WTC 3 en 4: in eigendom van Befimmo die het gebouw tot 2028 verhuurt aan de federale overheid. In 2012 werd een vergunning verkregen voor de herontwikkeling van de sokkel en de realisatie van een tweede toren van 27 verdiepingen hoog en een totale oppervlakte van 53.500m² (WTC4)

3. CCN (Atenor, Axa, AG Real Estate) : Na de verhuis van de gewestelijke administratie wordt het CCN-gebouw omgevormd tot een volwaardige en kwalitatieve OV-hub die een complex van kantoren en woningen schraagt. De herorganisatie impliceert het herdenken van de mobiliteitsafwikkeling en de publieke ruimte rondom het Noordstation. De omliggende pleinen (Noordplein, Bolivarplein en

Solvayplein) dienen heringericht te worden om dit project te kunnen uitvoeren. Om de stedelijke functiemenging te garanderen hebben de bevoegde gewestelijke administraties een verdeelsleutel voorgesteld met een maximum aandeel voor kantoren en een minimum aandeel voor woningen (sociaal en geconventioneerd).

4. Bolivar: de aanleg van de Suzan Danielbrug (voormalig bekend als de Picardbrug) en de toekomstige tramverbinding tussen Belgica en het Noordstation langs de Bolivarlaan. De verbinding zorgt er, samen met de herinrichting van het Maximiliaanpark, voor dat de mobiliteit in de Noordwijk herzien dient te worden. De verkeersafwikkeling in de omliggende straten zal hierdoor, conform met Good Move, drastisch wijzigen. De Bolivar-as wordt een kwalitatieve promenade en meer dan ooit de ruggengraat van de mobiliteit in de Noordwijk in plaats van de barrière die ze tot nu is.

5. Park Maximilien : Het Maximiliaanpark, dat loopt van aan het stadscentrum over de Lakense Haard tot aan het Becodok en 9 hectare groot is, wordt volledig hertekend. De opdracht bundelt met opzet een grote diversiteit aan ontwerp vragen zodat één coherent stadsproject kan ontstaan: een aaneengesloten sterke open ruimte met een duidelijke identiteit en een grote toegankelijkheid. De opdracht omvat de openlegging van de Zenne, een nieuwbouw voor de kinderboerderij Maximiliaan, de heraanleg van de Bolivarlaan en het Rederskruispunt en uiteraard de heraanleg van het Maximiliaanpark zelf. De opdracht is zowel op technisch, stedenbouwkundig als landschappelijk gebied complex en ambitieus.

Het sportcomplex van Vergote (5) wordt door het Gewest en de SAU ontwikkeld in het kader van het stadsvernieuwingscontract "Citraën-Vergote". Het project wordt gefinancierd door de CRU voor het verkrijgen van zakelijke rechten op de grond en voor studies. Het budget voor de bouw moet nog worden gevonden. Het beheer van de uitrusting zal na voltooiing onder de verantwoordelijkheid van de Stad Brussel vallen. Het programma omvat een sporthal, een klimzaal, een gymzaal en een ruimte voor paddel op het dak.

6. Quatuor : Het Boudewijngebouw, dat onderdak bood aan de Vlaamse administratie, ging in 2018 tegen de grond. Op de plek van de *Schans* verrijst een groot kantorencomplex van 60.000 vierkante meters en vier torens. De nieuwbouw zal vier torens tellen, die onderling met elkaar verbonden zijn. De hoogste van de vier, op de hoek van Kleine Ring en Albert II-laan, meet gelijkvloers + 19 verdiepingen.

7. North Gate I, II en III: in eigendom van Batipromo/IVG en gerealiseerd in 1995 naar een ontwerp van de architecten Jaspers & Eyers en Atelier d'architecture de Genval. Het gebouw wordt verhuurd aan de federale overheid (mee in opheffing BBP)

8. Proximus torens : Proximus zoekt een nieuwe hoofdzetel. De ingebruikname wordt voorzien voor 2023-2025. De kantoren waar de telecomgroep momenteel zetelt zullen worden verlaten of grondig gerenoveerd en geïntegreerd in een gemengd project met mogelijks woningen.

9. Boreal (BNP Paribas): door de realisatie van de nieuwe hoofdzetel aan het Centraal Station zullen de werknemers van BNP Paribas het Boreal gebouw op termijn verlaten en is ook dit gebouw onderhevig aan mutatie.

6. PROJECTLINES: AMBITIES VOOR DE HERONTWIKKELING VAN DE SITE

In dit onderdeel passen we de hierboven beschreven ruimtelijke en programmatorische visie toe op de site van Ferraris. De formuleringen zijn gebaseerd enerzijds op ontwerpend onderzoek op de site, en anderzijds op een terugkoppeling van dit ontwerpend onderzoek met de verschillende betrokken publieke partners.

De hieronder beschreven standpunten maken deel uit van een brede consensus, en zijn m.a.w. de vertrekbasis voor ieder volgend gesprek in het kader van de herontwikkeling van de site van Ferraris.

6.1. BESTEMMING EN PROGRAMMA

Gemengde stedelijke functies, met klemtoon op wonen om het stedelijk leven te activeren.

Het Ferrarisgebouw ligt op de as Brabant – Willebroek met een uitgesproken potentieel om de verbindingen tussen de Brabantwijk en het kanaal te bevorderen. Net zoals bij de andere oost-west-assen is het de bedoeling de (be)leefbaarheid te versterken door de inplanting van woningen, handel, productieve activiteiten en lokale voorzieningen.

Het toekomstige project dient zich in eerste instantie te enten op de ambitie om bijkomende woningen te realiseren in de Noordwijk. Een ideaal project op de gehele site van Ferraris (D en D') voorziet daarom in een juiste balans van verschillende functies. Terwijl het perceel D' zich op evidente manier leent voor woonbebouwing, kan het massieve karakter van de opbouw van het Ferrarisgebouw een gemakkelijke herbestemming in de weg staan.

Het toekomstige project dient zich best te openen voor andere functies dan kantoren en voorziet daarom als streefdoel in maximum 50% kantoren en minimum 33% wonen. Dat streefdoel inzake wonen geldt ook voor andere sites in herontwikkeling in de Noordwijk. De kantoortoewijking gebeurt bij voorkeur volgens meer diverse modellen dan voor één enkele gebruiker, waardoor er meer uitwisseling kan ontstaan tussen de gebruikers van het gebouw en de buurt (multi-tenant, co-working, *shared spaces*, ...). Om de sociale mix te ondersteunen worden gevarieerde woontypologieën voorgesteld.

Het wijkleven wordt verder ondersteund door de integratie van lokale voorzieningen in het toekomstige project, zoals in de sector van welzijn & cohesie (zoals bijv. een bibliotheek, een gemeenschapscentrum of restaurant) en in de sector van werk & opleiding (zoals bijv. een Fablab, repaircafé of basisschool). Perspective.brussels werkt momenteel aan een verfijnde analyse van het voorzieningenaanbod en de bestaande/ toekomstige noden. Deze studie kan op aanvraag gedeeld worden.

Zonder een percentage of oppervlakte voor voorzieningen en winkels vast te stellen, moeten deze functies worden ontwikkeld om de ambitie van vermenging op de site en in de buurt te realiseren en om te voorzien in lokale en extra-lokale behoeften gezien de strategische ligging van de wijk. Dit alles past in de strategie van de "stad van nabijheid", "stad op 10' ". De voorzieningen-functie is zwakker dan de retail-functie en moet dus worden beschermd en de aanbeveling van de Taskforce Voorzieningen van perspective.brussels is te streven naar 10% voorzieningen voor grote vastgoedprojecten zoals Ferraris. Dit cijfer is niet absoluut, het is een ijkpunt voor een evenwichtige programmering en hangt af van het project dat zal worden voorgesteld en van de verwachte toename van het aantal inwoners. Gezien hun nabijheid moeten de scenario's voor de programmering van de voorzieningen van CCN, Proximus en Ferraris afgewogen en complementair zijn. Bovendien moeten de projecten in de Manhattanwijk zo worden ontworpen dat ze een aanvulling vormen op en een synergie vormen met de verwachte ontwikkelingen in het westen (CRU 1: Maximiliaanpark, sportvoorzieningen van Vergote) en in het oosten (CRU 2: Saint-François park, sociaal-culturele en studentenvoorzieningen).

In het algemeen is er behoefte aan school-, culturele, sport- en gezondheidsvoorzieningen. Op een meer gedetailleerde manier en rekening houdend met de behoeften in winkels en diensten :

- de "woon"-functie ondersteunen door de ontwikkeling van plaatselijke diensten (met inbegrip van dagverblijven, jeugdcentra, enz.), maar ook culturele ruimten als plaatsen van emancipatie en burgerschap om de sociabiliteit in de wijk te ontwikkelen, wat noodzakelijk is voor de totstandbrenging van een echt gemengde wijk,
- ondersteuning van de "werk"-functie, voorbij kantoren, maar voorzieningen om cohesie en transitie toe te laten (incubators, workshops, job coaching),
- het leren bevorderen door middel van opleidingsvoorzieningen (digitale opleiding, hulp bij omscholing, enz.),
- de bestaande en toekomstige bewoners in staat stellen zich te bevoorraden door het commerciële aanbod aan te vullen: plaatselijke en gespecialiseerde kwaliteitswinkels (biologisch, korte keten, enz.).

Deze behoeften zijn bepaald door middel van een studie van de beschikbare en ontbrekende voorzieningen en winkels op de grote assen. De studie door perspective.brussels kan worden geraadpleegd op: <https://perspective.brussels/fr/projets/poles-strategiques/territoire-nord>.

Hieronder volgt een niet- limitatieve illustratieve lijst van behoeften/noden: een kinderdagverblijf basisscholen, en middelbare school, een huiswerkschool, een medisch centrum en structuur voor geestelijke gezondheidszorg, Onthaalstructuur voor nieuwkomers, opleiding voor maatschappelijk werkers, Plaatselijk sportcentrum, een bibliotheek/ludotheek, een culturele uitrusting.

In het kader van de concrete uitwerking van het toekomstige project biedt zowel de stad Brussel als Perspective.brussels hun begeleiding aan.

Een programma dat de publieke ruimte rondom het gebouw verlevendigt

Het project gaat in dialoog met het omringend stedelijk weefsel, brengt een nieuwe dynamiek op gang binnen de stedelijke context, draagt bij aan de leefbaarheid en het 24/7 actief zijn van de omgeving. De verschillende functies die onderdak zullen vinden in het toekomstige project dienen er daarom voor te zorgen dat de gelijkvloerse verdiepingen interageren met de publieke ruimte. Dat kan door meerdere ingangen van woningen te voorzien op straatniveau, en tevens handelsactiviteiten, ruimte voor productieve economie en/of publieke voorzieningen in te plannen op straatniveau. In ieder geval zijn grote logistieke toegangen, parkinginritten, technische ruimtes, enz.) zoveel mogelijk te beperken omdat ze leiden tot het karakter van een backstreet.

6.2. STEDENBOUWKUNDIGE INTEGRATIE

Klemtoon op de O-W verbinding en Albert II

Qua stedenbouwkundige integratie ligt de focus op de oostwest-verbinding (Volksstraat) om de bovenvermelde upside-down logica te realiseren. Het spreekt voor zich dat de bestaande (inrit van) parking op een slimme manier dient geïntegreerd te worden binnen een nieuw project, op deze plek of op een andere. Deze as is van essentieel belang voor de omkering van de dominante noord-zuid logica, waardoor de Brabantwijk verbonden wordt met het kanaal via de Volksstraat en haar verlengde.



Een tweede prioriteit is het gezicht van het toekomstige project naar de Koning Albert II-laan. Het is belangrijk een duidelijkere adresvorming te creëren (bijv. door de toegang tot woningen op straat te voorzien) en de wisselwerking tussen het bestaande groen en de gebouwen te versterken en zo de beschikbare publieke ruimte beter te activeren.

De bestaande passage richting de St. Rochuskerk blijft sowieso behouden als zichtas en kan niet bebouwd worden. Als er onvoldoende 'draagkracht' zou zijn vanuit het programma om ook deze gevelzijde te activeren als een publieke doorsteek, kan deze ruimte als bijkomende groenruimte toegeëigend worden door het programma van de site, bijvoorbeeld als collectieve tuin. Dit kan een kans zijn om het pleintje tegenover de St. Rochuskerk meer intimiteit te bieden alsook extra te ontharden.

Prioriteit is om eerst het primair stelsel van publieke ruimte te activeren, en dat is in dit geval de Antwerpsesteenweg, Volksstraat en Koning Albert II-laan. Op termijn moet het echter mogelijk blijven om een passage voor zachte mobiliteit in een betere versie te behouden en zo het grote bouwblok te doorsnijden.

De rooilijnen blijven in dit stadium behouden en kunnen eventueel herbekeken worden in samenhang met de ontwikkeling van het gehele bouwblok en in functie van het hogervermelde principe van de 'dubbele skyline'.

Hoek Volksstraat en Antwerpsesteenweg afwerken

De Antwerpsesteenweg is een belangrijke historische as in de Noordwijk die de verbinding maakt met de Vijfhoek en de Masui-wijk. Het is de ambitie om deze lokale as opnieuw meer leven in te blazen. Projecten zoals ZIN spelen daarop in door de bestaande monotone sokkels te vernieuwen, er verschillende functies in onder te brengen en van een duidelijk adres te voorzien.

Een belangrijke opgave voor het toekomstig project is daarom de hoek van de Volksstraat en de Antwerpsesteenweg af te werken. Dit kan door het bouwblok te sluiten en aansluiting te zoeken met het bestaande woonweefsel (wellicht de meest logische keuze) of te kiezen voor een opwaardering en landschappelijke integratie van de bestaande groeninfrastructuur. In het geval er gekozen wordt voor een verdichting dient het verlies aan volle grond te worden gecompenseerd.

6.3. CIRCULARITEIT EN KLIMAATADAPATIE

Behoud ter plekke van waardevolle bouwstructuren

De vraag naar de herontwikkeling van de Noordwijk kan niet worden gesteld zonder in te gaan op kwesties die verband houden met de waarde van het gebouwenbestand dat het licht zag in de nasleep van het Manhattanplan. Meer in het algemeen is er in Brussel de laatste jaren een debat ontstaan over de herbruikbaarheid van deze architectuur. Een goede evaluatie van de toekomst van dit soort gebouwen moet worden uitgevoerd vanuit vier invalshoeken: erfgoed, economie, duurzaamheid en stedelijkheid. Deze multifocale aanpak maakt het mogelijk een globaal beeld te schetsen alvorens te beslissen over sloop en stimuleert een evaluatie op maat van elk project zonder ad hoc te zijn.

De structuur van het Ferrarisgebouw is recent (1997) en op het eerste zicht robuust met een logische maatvoering van kolommen. Het lijkt dan ook evident omwille van redenen van duurzaamheid om te onderzoeken hoe minstens deze structuur grotendeels kan behouden blijven (zoals bijv. is gebeurd bij de renovatie van de Philipstoren op het Brouckèreplein). Vanzelfsprekend is er in functie van het programma 'knip- en plakwerk' mogelijk, bijv. om de patio te vergroten en zo meer daglichttoetreding te verkrijgen bij een herbestemming naar wonen.

Een gebruikelijke aanpak van afbraak-heropbouw is niet wenselijk en eventueel enkel te verantwoorden vanuit een toekomstig project met een heel uitgesproken maatschappelijke meerwaarde.

Potentieel van de ondergrond

Het is wenselijk om een analyse te maken van het potentieel van de ondergrond. Zodoende kan er onderzocht worden of:

- de bestaande parkeerplaatsen gedeeld kunnen worden met de buurt;
- plantkuilen kunnen worden voorzien om de aanplanting van hoogstammige bomen mogelijk te maken;
- de ondergrondse niveaus gebruikt kunnen worden als aanvulling op de bestaande functies op de begane grond (opslag, keuken restaurant, leveringsruimte, enz.);
- er mogelijkheden zijn om in het gebouw geïntegreerde geothermische systemen aan te brengen;
- ...

Hergebruik materialen

Bij de transformatie, en meer nog in het geval van sloop, van de bestaande structuur verdient het hergebruik van materialen bijzondere aandacht.

Een eerste analyse, na een bezoek ter plaatse, identificeert een aantal sterke punten met betrekking tot het potentieel voor hergebruik:

- Hoeveelheid: de indeling van het gebouw blijkt relatief standaard en repetitief te zijn. De partijen herbruikbare materialen zijn vrij homogeen, maar ook substantieel (in massa en aantal).
- Kwaliteit: in het algemeen is de inrichting van de bezochte verdiepingen in uitstekende staat van onderhoud en zijn de originele materialen en apparatuur kwaliteitsproducten, geleverd door gerenommeerde fabrikanten - waarvan sommige nog steeds bestaan (Dorma, De Coene, enz.).

Het gebouw heeft ook bepaalde beperkingen die de mogelijkheden tot hergebruik kunnen verminderen:

- Prestaties: sommige producten die in de oorspronkelijke inrichting zijn gebruikt kunnen wanneer ze weer in circulatie worden gebracht, niet meer voldoen aan nieuwe normen en technische vereisten. Dit zou met name het geval kunnen zijn voor de interne branddeuren, de beglaasde binnenwanden en de gevelbeglazing.
- Cement: de meeste tegelvlakken lijken te zijn gelegd met cementmortels. Dit brengt over het algemeen hun hergebruik in gevaar.
- Asbest: het gebouw werd gebouwd een jaar voordat het Europese verbod op het gebruik van asbestproducten van kracht werd (1998). De aanwezigheid van asbest kan - indien bewezen - het hergebruik van bepaalde elementen bemoeilijken en zelfs in gevaar brengen. De voltooiing van de asbestinventarisatie zal helpen om dit te verduidelijken.

In ieder geval zouden de volgende acties moeten worden uitgevoerd:

- Voer een meer gedetailleerde inventarisatie uit van herbruikbare elementen. Dit maakt het mogelijk om de partijen met een potentieel voor hergebruik nauwkeuriger aan te geven (kwaliteit, kwantiteit, documentair onderzoek, enz.) en de extractie ervan te organiseren.
- De ambities van voorbeeldig hergebruik bij de gunning van de verschillende contracten (verkoop, architectuur, werken, enz.) aangeven.
- Voeg de inventaris van herbruikbare materialen toe aan de aanbesteding voor het ontwerp en de transformatie van het gebouw. Dit is een manier om belanghebbenden uit te nodigen om een creatieve positie te ontwikkelen over de mogelijkheden voor hergebruik van bestaande elementen op de locatie.

Anticiperen van de aanpasbaarheid

De structuur van het gebouw dient afgestemd op potentieel 'andersoortig gebruik' op termijn, zowel in geval van hergebruik van de bestaande structuur of bij een mogelijke nieuwbouw

Voorzie programmaflexibiliteit (vaste dragende structuur versus uitwisselbare afwerking) zodat later herbestemming en ruimtelijke reorganisatie mogelijk zijn met minimale ruwbouwinterventies en aanpassingen in technieken.

Vergroening en doorwaadbaarheid

Het toekomstig project draagt bij aan de strijd tegen de klimaatopwarming, en meer in het bijzonder het stedelijk hitte-eiland effect en wateroverlast door:

- de gemineraliseerde oppervlakte te verminderen en bijkomende vegetatie te voorzien (toename van zones in volle grond, dakbedekking)
- geïntegreerd beheer van het regenwater te voorzien op het perceel
- door te werken aan de keuze van materialen, kleuren, energie-efficiëntie om de behoefte aan airconditioning te verminderen
- de benodigde parkingruimte zoveel mogelijk te reduceren en eventueel een nieuw gebruik van de ondergrond in te plannen

Positive Energy District

In het kader van het Europese project wensen we de aandacht te vestigen op de ambities die de stad Brussel formuleert, met name een ambitie om tegen 2050 CO2-neutraal te zijn. In die zin stimuleren we het maximaal inzetten van innovatieve oplossingen die deze doelstellingen helpen verwezenlijken (bijvoorbeeld: integratie van innovatieve technologische oplossingen op het vlak van autonome energieproductie, zonne-energie, geothermie, ...).

6.4. VOLUMETRIE

Densiteit

Onafhankelijk van de voorgestelde functies in het nieuwe project wensen de publieke overheden de bestaande bruto totale bovengrondse oppervlakte van het Ferrarisgebouw als maximum te behouden voor de zone D.

Het perceel D' (zoals in huidig BBP) kan bijkomend bebouwd worden in samenhang met de omgeving en met de transformatie van het Ferrarisgebouw. De geschatte maximum densiteit is circa 4.000m².

Bouwhoogte: overgang tussen klassiek stadsweeffel en voormalig Manhattanplan

Ten opzichte van het BBP is een hogere bouwhoogte een afwijking, die alleen mogelijk is op basis van een bijzondere motivatie. Bij de opheffing van het BBP valt men terug op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening, waarbij de bouwhoogte naar analogie met de naburige gebouwen beschouwd wordt en eveneens de goede ruimtelijke ordening dient te respecteren. Deze bouwhoogte is niet eensluidend voor de verschillende gebouwen in de Noordwijk, waardoor het vandaag niet mogelijk is om hier definitief uitsluitel over te verkrijgen.

Het toekomstig project vormt een onderdeel van de hoogbouwcluster van de Noordwijk. Tegelijkertijd dient het monolithische effect beperkt te worden en mogelijke bijkomende nadelen voor omwonenden (bijv. daglichttoetreding) vermeden. Een variatie in de bouwhoogtes is wenselijk. De bouwhoogtes die in het Quatuorproject zijn gerealiseerd kunnen als ijkpunt dienen.

De bouwhoogte en globale densiteit van het toekomstig project zal in ieder geval bepaald worden:

- in functie van het ontwerp
- in functie van het programma en de voorgestelde functiemenging
- in functie van de totale volumetrie en *footprint*

In het geval van een substantieel aandeel wonen in het programma, is het punctueel optrekken van de bouwhoogte langs de zijde van de Albert-II-laan tot max. R+19 bespreekbaar, in functie van de bovenstaande elementen.

City at the eye level

Ter concretisering van het bovenvermelde principe van de 'double skyline' is het belangrijk dat het toekomstig project werk maakt van de activering van de verschillende gevelzijden (ook in het binnengebied). Dit gebeurt niet enkel door een veelzijdige programmatie van de gelijkvloerse verdiepingen maar ook door een duidelijke architectuurtaal die de verschillende functies en hun ontsluiting/toegang zichtbaar maakt op straatniveau. Op het niveau van het bouwblok ontstaan er zo verschillende adressen - die worden geactiveerd door verschillende gebruikersgroepen op verschillende momenten van de dag/week – en een aantrekkelijk en prikkelend straatleven.

6.5. ARCHITECTUURWEDSTRIJD VOOR EEN TRANSFORMATIEPROJECT

Omwille van het strategisch belang voor de Noordwijk, raden het Brussels Gewest en de Stad Brussel de toekomstige eigenaar ten stelligste aan om een architectuurwedstrijd te organiseren alvorens een beslissing te nemen over een toekomstig project voor de herbestemming/transformatie van het Ferrarisgebouw. De Brusselse bouwmeester maître architecte kan dergelijke wedstrijd begeleiden, met in achtneming van de elementen in de opmaak van dit document.