

MANHAD'NPLAN

jaren '60 duren voort in de Noordwijk

Wie heeft er nog niet gehoord over één of ander nieuwbouwproject in de Noordwijk? Ziet u nog bomen in het bos? Onderstaand artikel geeft een overzicht van de verschillende bouwplannen in de Noordwijk.

De Noordwijk staat in het huidige Gewestelijk Ontwikkelingsplan te boek als een hefboomgebied terwijl het Gewestelijk Bestemmingsplan de wijk opdeelt in twee Gebieden van Gewestelijk Belang. Dit wil vooral zeggen dat het Gewest het potentieel van de buurt inziet. Maar daarmee is de kous nog niet af. Want we hebben ook nog 3 bestemmingsplannen in de buurt: Gaucheret, Helihaven en Willebroek. En ... in de straten die buiten de nieuwe bestemmingsplannen vallen, geldt nog het originele bestemmingsplan van '67. Deze bestemmingsplannen hebben weinig met elkaar te maken: Brussel weet niet hoe plannen tot stand komen in Schaarbeek en vice versa. Het Brusselse verhaal.

Schaarbeek op kop: GAUCHERET

Omdat Schaarbeek het verst gevorderde en meest eenduidige plan heeft, behandelen we het als eerste.

'Espace Gaucheret' wordt ten koste van een grote open ruimte een volledig nieuw stadsdeel. Op 14 juli 2005 werd het Bbp Gaucheret goedgekeurd. De laatste hoge kantoorstoren van de Noordwijk wordt er gerealiseerd door projectontwikkelaar Codic: de Zenith toren. Als sluitstuk op de Albert II-laan wordt deze toren 23 verdiepingen hoog en zal ze 30.000 m² kantoren huisvesten. Achter de toren, op het grasveld aan de overkant van het Hotel President, komen 106 appartementen en 600 m² handelszaken¹. Tot voor kort was dit de vaste stek van de Belgacom ballon en werd het voor de rest als park aanzien door de bewoners. Op het grote grasveld werd intensief gevoetbald. Het hoeft dan ook geen betoog dat de bewoners zich hard hebben verzet tegen de eliminatie van het park. Het grasveld bleek echter, in afwachting van de projectontwikkelaars, altijd al een *tijdelijke* invulling van het terrein geweest te zijn. Een braakliggend terrein dat nuttig gebruikt wordt, zien we zelden in het Brusselse. Alleen is het jammer dat veel bewoners tot op de dag van de bekendmaking van de plannen niet wisten dat het grasveld tijdelijk was. Bewonersorganisaties hebben er ook voor gepleit geen kantoren toe te laten op het grasveld aan de woontoren 'Residentie Noord'2. Het parkje zal omgevormd worden tot 37 appartementen en 7 woningen verdeeld over vijf verdiepingen. Aan de vooruitgangsstraat is echter wel een blok met 5.000 m² productie-activiteiten gepland, wat in theorie geen kantoren zijn, maar in de praktijk wel. Op de begane grond is er 650 m² voorzien voor handelsactiviteiten. Er zal ook een crèche met 60 bedden gebouwd worden met de inkomsten van de stedenbouwkundige lasten. Het binnenplein tussen de nieuwbouw zal gedeeltelijk dienen als publiek parkje, een klein gedeelte zal privé buitenruimte worden voor de crèche.

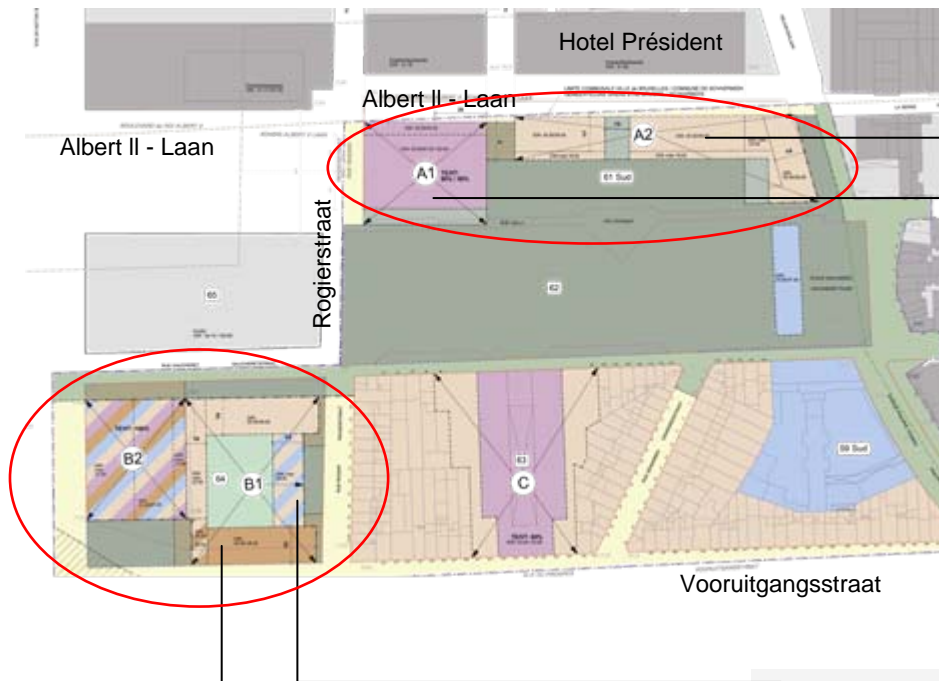
Het 'parc Gaucheret' blijft zoals gevraagd gemakkelijk toegankelijk, maar op de vraag om het park in zijn geheel te behouden, is niet ingegaan. Er zal van het park niet meer overblijven dan het strikte minimum dat voorzien is in het bijzonder bestemmingsplan 2,2 ha, versnipperd tussen woningen, handel en de nieuwe Zenith-toren.

De stedenbouwkundige lasten voor de Zenith toren bedragen 3.300.000 €. Naast de crèche wordt hiermee de heraanleg van de publieke ruimte gefinancierd.



Crèche: 60 bedden

Espace Gaucheret in beeld



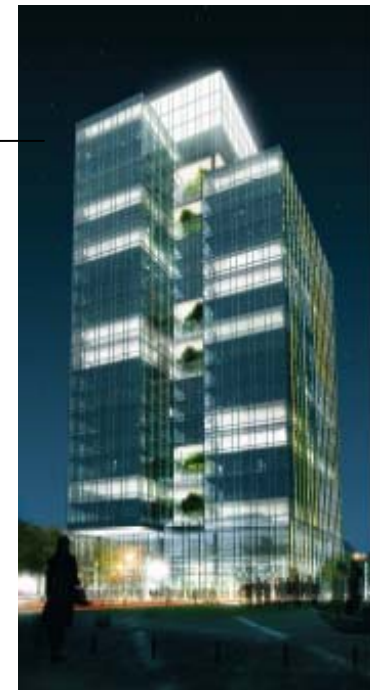
Vooranzicht appartementen en handelspanden aan de Albert II – laan.



Het Progres-gebouw: 5000 m² productieactiviteiten



Crèche: 60 bedden



De Zenith toren op het einde van de Albert II-laan: 30.000 m² kantoren.

Helihaven volgt...

Het (voorlopig) enige bouwproject dat in het Bbp Helihaven 70-20b gelegen is, was reeds bekend vóór de Bbp's opgesplitst werden. Er werd toen beslist dat er op de voormalige 'Ltd'-site (het nu braakliggende terrein op de hoek van de Simon Bolivarlaan en de Antwerpsesteenweg) een 'aanzienlijk kantorencentrum' zou worden opgetrokken. Door druk en lobbywerk van bewonersorganisaties, Samenlevingsopbouw Brussel en Bral, is het 'aanzienlijk kantorencentrum' toch reeds 'aanzienlijk' gewijzigd.

Op de site zullen 75.000 m² kantoren en 11.000 m² woningen gebouwd worden. De kantoren zijn twee torens van ongeveer 35.000 m² van 15 verdiepingen. Ze worden 63 meter hoog. De architectuur past (spijtig genoeg) goed in het kraam van de projectontwikkelaar CDP (Charly de Pauw) en zo bij de rest van de Noordwijk. Met de stedenbouwkundige lasten die de kantoren zullen opleveren (meer dan 9 miljoen euro) wilde men 50 woningen gaan bouwen... dit is buiten de buurtbewoners gerekend natuurlijk: 50 woningen met 9 miljoen euro, dat kunnen er zeker 80 tot 100 zijn! Door de prijs per woning te drukken, is het mogelijk om in het gewijzigde project 108 woningen in te plannen, onderverdeeld in 2 projecten met respectievelijk 53 private en 55 sociale woningen. De sociale woningen worden gefinancierd met de stedenbouwkundige lasten van de kantoren. Er worden momenteel nog wijzigingen aangebracht aan de aard van de woningen zoals eerst gepland. Studio's en tweekamerappartementen moeten worden omgevormd tot meer drie- tot vierkamerappartementen, waar veel meer vraag naar is bij sociale woningen³.

Het blijkt, ondanks het huidig stedenbouwkundig 'pro-actief beleid', noodzakelijk te zijn om een efficiënt gebruik van stedenbouwkundige lasten te sturen via groeperingen die vanuit de basis vertrekken.

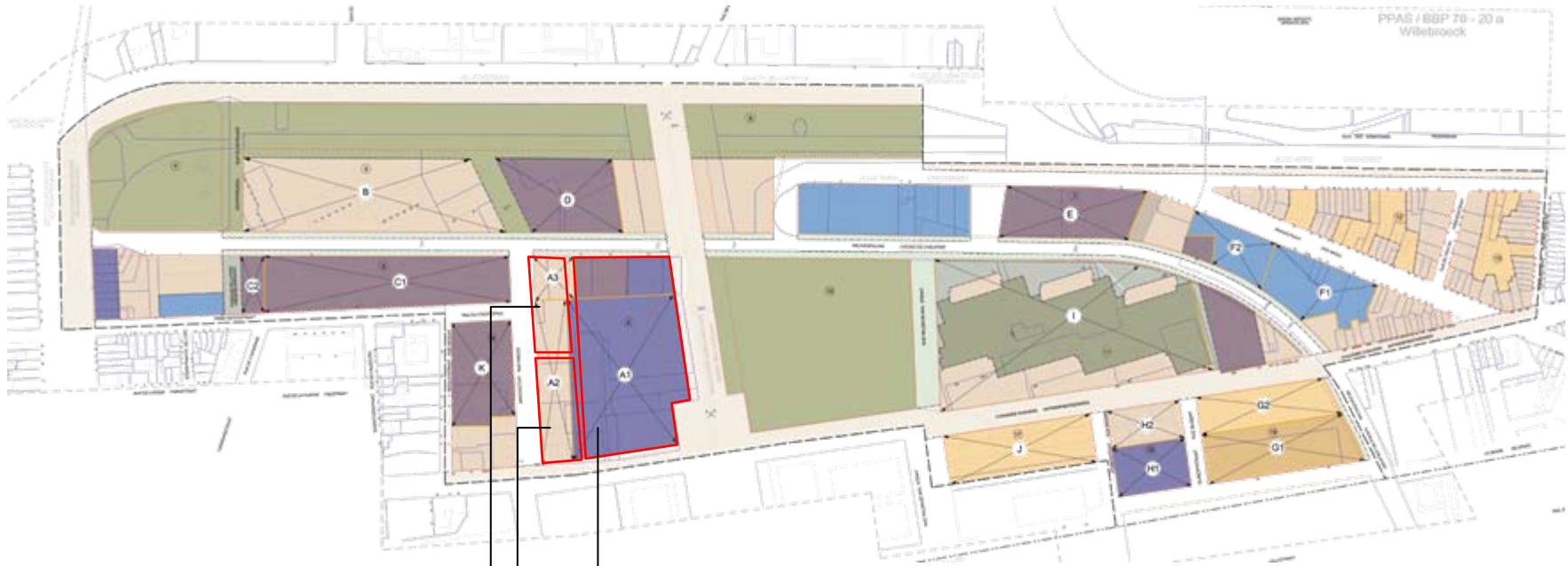
Een tweede belangrijke realisatie van de bewonersorganisaties van de Noordwijk is het vrijwaren van de speeltuintjes van de Sint-Rochusschool en de Gemeentelijke Basisschool. Deze waren in het oorspronkelijke Bbp ingekleurd als bouwzone⁴.

Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan projecteert een nieuwe gemengde buurt in de Noordwijk en spreekt van de Antwerpsesteenweg als een doorlopende woonas. Door overal kantoren toe te laten, laat de Stad deze mooie toekomstmuziek steeds verder van zich weg dwarrelen. Waar de woonas had moeten komen, staan binnenkort de 75.000 m² kantoren van de voormalige Ltd-site. De Antwerpsesteenweg zal ontegensprekelijk bij het Manhattanplan betrokken worden.



Insula I en Insula II: 108 woningen

Bbp Helihaven



Bestemmingsplan 26 mei 2005

Kantorenproject : 75.000 m²

Project insula I: privé ontwikkeling

Project insula II: sociale woningen

Willebroeck nog in kinderschoenen

Dit Bbp is in opmaak: er is dus officieel nog niets bekend over wat deze zone te wachten staat. De kanaalzone is echter zo interessant, dat er uit verschillende hoeken wel al plannen klinken. Deze plannen hebben geen enkele juridische waarde, maar op deze manier worden overheden en bevolking wel al geconfronteerd en gesensibiliseerd met mogelijke pistes.

De oude Delhaize magazijnen aan de Redersbrug zijn een heikel punt: er zijn partijen die deze willen beschermen, en er zijn uiteraard een handvol projectontwikkelaars die er grote huisvestingsprojecten willen realiseren⁵. Ook voor de Alco site bestaan al vastgoedprojecten met kantoren, woningen en winkels (een aantal industriële gebouwen waar onder andere de drukkerijafdeling van het ministerie van Financiën nog gevestigd is).

Ook vanuit het gewest worden er projecten allerhande losgelaten waarvoor nog geen juridisch kader bestaat. Zo zal er een tram komen die het Noordstation met Thurn & Taxis zal verbinden. Men weet echter nog niet of deze via een nieuwe brug of via de oude Redersbrug zal lopen. Ook het geplande openluchtzwembad baadt nog in juridische onzekerheid. Hier heerst een duidelijk gebrek aan visie omtrent de invulling van de kanaalzone in stedelijk gebied: economisch of recreatief?

Een reeds gerealiseerd project aan het kanaal is 'Waterside', een ecologisch bouwproject met 12.000 m² kantoren en 4.000 m² woningen⁶.



Project Waterside

Nog plannen...

Zoals je op de kaart kan zien is, is niet de hele Noordwijk bedekt met bestemmingsplannen. Dit betekent echter niet dat er geen bouwprojecten op til zijn in dit gebied! Projecten in deze zone kaderen nog steeds in het originele Bbp dat goedgekeurd werd op 17 februari 1967! Hét Manhattanplan in haar originele vorm!

Zo is er momenteel heel wat commotie rond het plan voor de 'TBR-toren'. De 'Brussels Tower' zou een verhoging of een verbreding zijn van het oude RTT kantoorgebouw tussen de Albert II-laan, de Willem De Molstraat en de Rogierstraat. Beide varianten voor de heropbouw zijn echter in strijd met zowat alle stedenbouwkundige voorschriften. Dankzij een doorgezette strijd vanuit de bewonersverenigingen heeft de overlegcommissie op 7 november dan ook negatief advies gegeven bij deze plannen.



Voorstel voor de Brussels Tower⁷

Een tweede prestigieus plan is uiteraard de heraanleg van het Rogierplein, dat de uitdaging aangaat om de verloren gegane link tussen de binnenstad en de Noordwijk te herstellen.



Mogelijke toekomstbeelden voor het Rogierplein

Bibliografie

¹ Dossier de Presse 28 juni 2006, Codic, www.codic.net

² Uit: uittreksel uit het notulenboek van de gemeenteraad van Schaarbeek, vergadering van 01/06/2005

³ Van Vooren, D., Noordwijk wil betaalbare woningen, Opbouwwerk Brussel, kopij afgesloten op 27/09/2006

⁴ Van Vooren, D., Mannen maken Plannen, Opbouwwerk Brussel, jrg. 20, nr. 80, Maart 2004, pp. 5-10

⁵ Steven Van Garsse (Brussel Deze Week), Bescherming Delhaizedepot verdeelt regering, Brusselnieuws.be, 17/05/2006

⁶ Karolien Merchiers (Brussel Deze Week), Eerste ecologische kantoren: Waterside, Brusselnieuws.be, 08/12/2004

⁷ www.brusselstower.be, 24/10/2006