



# Duurzame bedrijventerreinen een onoplosbare paradox?

De typologie van het bedrijventerrein is het gevolg van de zoneringsideologie in ruimtelijke planning. Wonen, werken, recreëren, landbouw, natuur, ... alle functies netjes van elkaar gescheiden, ook al is de ontwikkeling van onze steden historisch altijd gemengd geweest. Natuurlijk bestaat er bedrijvigheid die omwille van veiligheid, overlast of schaal best ergens afzonderlijk ingeplant wordt, maar moet daarom alle bedrijvigheid op een eigen terrein worden ondergebracht? Met het oog op fundamentele duurzaamheid roept het vragen op, bijvoorbeeld inzake langer woon-werkverkeer, verkwistend lage dichtheid, extensieve verharding en nauwelijks of geen meervoudig gebruik van de ruimte. Is een 'duurzaam bedrijventerrein' alles wel beschouwd niet een contradictio in terminis? Een goede intentie die echter een onoplosbare paradox lijkt?

41





Circular Hub: gevelbeeld met gebruik van strobalen en herbruikmaterialen.  
© Schenk Hattori, Babini-Geysen, BC architects

**B**edrijventerreinen in Brussel, het is een beetje anders dan in Vlaanderen. Terwijl de stedenbouwkundige typologie van het doorsnee bedrijventerrein – een verzameling doosgebouwen op een laag asfalt ergens langs een hoofdweg – tot het vaste beeld van de Vlaamse nevelstad behoort, is dat minder het geval in het Brusselse Gewest. De institutionele grenzen van de opdeling van België hebben het Brusselse territorium in 1989 strikt vastgelegd zonder dat er veel grote grondreserves overbleven voor dergelijke uitgestrekte ontwikkelingen. In de tweede helft van de twintigste eeuw hebben de zoneringsplannen ten behoeve van economische expansie wel een aantal terreinen gecreëerd, meestal tegen de buitenrand van het gewest aan, waar nog wat plaats beschikbaar was en de Ring nabij. Maar terwijl de vroegere planningslogica in Brussel dus wel gelijk liep met die in Vlaanderen, is de hedendaagse trend duidelijk anders.

## Selectiemechanisme voor uitgiftebeleid

De bedrijventerreinen in het Brusselse Gewest zijn bijna alle in handen van dezelfde speler, met name Citydev, of de vroegere gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij, die als een belangrijke vastgoedpoot van de Brusselse overheid optreedt. Anders dan in Vlaanderen, bestaat er dus geen onderlinge concurrentie op het niveau van gemeenten of intercommunales om terreinen te ontwikkelen of bedrijven aan te trekken. Omdat Citydev een groot deel van het totale aanbod aan bedrijfsgebouwen in portefeuille heeft, komen bedrijven die in Brussel een locatie zoeken al snel bij Citydev uit. Dat schept de mogelijkheid van een uniform beleid en een voluntaristische visie op schaal van het gehele gewest. In mijn ogen zou dat evenwel met meer ambitie kunnen gebeuren door de Brusselse regering, die Citydev via de

raad van bestuur controleert, of door Citydev zelf. Aangezien deze goed gelegen publieke eigendommen betaalbaar gehouden worden ten opzichte van courante marktprijzen, is een navenant selectiemechanisme voor het uitgiftebeleid even wenselijk als gerechtvaardigd: aan welke bedrijven gunnen we deze terreinen het liefst? Stadsgerichte bedrijven zouden de voorkeur kunnen krijgen, maar hoe definiëren we dat? Activiteiten die een hoog aantal banen genereren of logistiek die de stedelijke voorkant van horeca en handel draaiende houdt? Herstel en productie van goederen? Lokale afzetmarkt? Lokale tewerkstelling? Circulaire economie? De kwestie van een selectieve uitgifte komt weliswaar aan bod, maar leidt momenteel niet tot een scherp uitgezette koers. Het moet wel gezegd dat Citydev in deze keuzes kampt met een typisch dilemma tussen de publieke verantwoordelijkheid om met betaalbaarheid en selectiviteit aan een meer duurzame stad bij te dragen en de noodzaak om met de inkomsten uit haar patrimonium een voldoende niveau van rendabiliteit te bereiken.

## Geclusterde meerwaarde

Andere kansen voor een meer duurzame aanpak van bedrijventerreinen in Brussel die mogelijk zijn dankzij de dominantie van één enkele en publieke aanbieder, situeren zich zowel op programmatisch als op ruimtelijk vlak. Dankzij de gewestelijke opschaling van het aanbod, hoeft niet elk terrein een ratjetoe van allerhande soorten bedrijvigheid te zijn omdat die nu eenmaal 'van onze gemeente' zijn. Terreinen kunnen volgens verschillende bedrijfsprofielen aangeboden worden, zodat economische clusters ontstaan van bedrijven die voor elkaar een meerwaarde betekenen, zowel gewoon economisch als qua duurzaamheid. Dat kan door complementariteit, bijvoorbeeld door een korte keten van onderlinge toelevering, maar net zo goed met een cluster van bedrijven in dezelfde sector, waardoor de kritische massa toeneemt.



Gevelbeeld met gebruik van leemstenen en herbruikmaterialen, BC Materials.  
© Schenk Hattori, Babini-Geysen, BC architects

Omdat de meeste bedrijventerreinen in Brussel door dezelfde overheid beheerd worden, kan je verwachten dat ruimtelijke verduurzaming op een systematische manier gebeurt. Er bestaan aanzetten om te ontharden, een gemeenschappelijke waterhuishouding aan te leggen, biodiversiteit te versterken of aan alternatieve energieopwekking te werken, maar helaas staan de transitieplannen voor bedrijventerreinen in Brussel nog in de kinderschoenen. Citydev is er niet in geslaagd een visie te ontwikkelen, laat staan de middelen te mobiliseren voor concrete transitieplannen van haar 170 ha gronden voor bedrijven; wat dat betreft staat men in Vlaanderen al een stuk verder. Als er in het Brussels Gewest interessante plannen bestaan, zijn die vooral het initiatief van individuele bedrijven die naar aanleiding van een verhuizing of uitbreiding de kaart van de verduurzaming trekken. Zo heeft Rotor DC, de pionier in het organiseren van hergebruik van bouwelementen, zich sinds 2022 gevestigd op het bedrijventerrein Da Vinci in Evere, en wil het met de verhoopte hulp van EFRO-subsidies zijn site uitbouwen tot een ecosysteem op het vlak van bedrijvigheid inzake duurzame materialen.

## De productieve stad

Een update op de globale schaal van monofunctionele bedrijventerreinen blijft uit, maar in Brussel zet men met succes in op een andere aanpak die ruimte voor bedrijven opvat als veel meer geïntegreerd in het stedelijk weefsel. De innovatie inzake verduurzaming situeert zich in Brussel dus elders dan op het klassieke bedrijventerrein. Moeten we voor bedrijven in de stad altijd op bedrijventerreinen rekenen? In Brussel is men de inplanting van stedelijke bedrijven tien jaren geleden al op een andere manier beginnen bekijken, dankzij verschillende vormen van verkennend onderzoek. Verschillende Brusselse universiteiten hebben door middel

Als er in het Brussels Gewest interessante plannen bestaan, zijn die vooral het initiatief van individuele bedrijven

van masterclasses en ontwerpend onderzoek de co-existentie van wonen en industrie, logistiek of infrastructuur tegen het licht gehouden (2013-2015) en Architecture Workroom Brussels nam meerdere initiatieven, zoals een manifest, een programma van workshops en ontwerpend onderzoek, en een tentoonstelling in Bozar (2017).

De agendasetting die op die manier gevoerd werd, is intussen effectief doorgedrongen tot het politieke niveau. De Brusselse gewestregering heeft al meer dan tien jaar geleden de politieke wil uitgedrukt om in de stadsvernieuwing een plaats te geven aan de productieve economie, zowel onder de vorm van strategische ontwikkeling en juridische planningsinstrumenten als van de middelen voor operationalisering. Dat draagvlak is een noodzakelijke randvoorwaarde gebleken voor de realisatie van concrete projecten.

Wat was de motivatie voor deze opmerkelijke politieke wil? Een zwaarwegend argument was niet ruimtelijk of duurzaam, maar sociaal van aard, met name lokale tewerkstelling voor laaggeschoolden. In Brussel, en in het bijzonder in de Kanaalzone, is de werkloosheidsgraad onder kansarme jongeren erg hoog. Met de beveiliging, de catering en het onderhoud van kantoren zijn in Brussel weliswaar veel banen gemoeid, en de toeristische sector wordt er voortdurend aangezwengeld, maar een economie is beter bestand tegen moeilijke tijden als ze goed gediversifieerd is. Dat bleek toen veel van de banen die van kantoren of van toerisme afhingen, verdwenen tijdens de Covid-19 periode. Het is dus een vooruitziende keuze gebleken om Brussel ook als een productieve stad te zien, met lokale tewerkstelling in maakindustrie, hersteldiensten en logistiek.

Vanaf 2012 is een masterplan uitgewerkt voor de zone van het kanaal Charleroi-Antwerpen dat dwars door het Brusselse stadsweefsel loopt. Economische bedrijvigheid en tewerkstelling worden geïntegreerd opgenomen in de stadsvernieuwing volgens dit Kanaalplan, waarvan de uitvoering volop loopt. Parallel zijn



## De positie van Citydev schept de mogelijkheid van een uniform beleid en een voluntaristische visie op schaal van het gehele gewest

nieuwe instrumenten ontwikkeld in het planningssysteem. Als autonoom gewest kan Brussel de wetgeving van ruimtelijke ordening immers specifiek op maat snijden van haar behoeften als grote stad. In 2013 is voor verschillende terreinen langs het Kanaal en elders in Brussel het gewestelijk bestemmingsplan gewijzigd. De reden was in de eerste plaats de sterke demografische groei ten gevolge van de immigratie die Brussel sinds begin jaren 2000 gekend heeft en die nog steeds leidt tot een hoge nood aan nieuwe woningen en voorzieningen. Daarom zijn diverse wastelands en laag bebouwde industriële terreinen in het nieuwe bestemmingsplan opengesteld voor wonen. Tegelijk was er de correctie dat nieuwe projecten gemengd moesten zijn door ook een minimum aan economische bedrijvigheid op te leggen. De nieuwe zonering in deze 'Ondernemingsgebieden in Stedelijke Omgeving (OGSO)' verplicht om in projecten van woonontwikkeling boven 10.000 m<sup>2</sup> een minimum aandeel productieve economie op te nemen, namelijk het equivalent van 90% van de grondoppervlakte van de gelijkvloerse bouwlaag.

## Wonen en werken in gemengd straatbeeld

Innovatieve planningsinstrumenten zijn nodig, maar bieden daarom nog geen concrete ontwerp oplossingen. Voor het samengaan van werken en wonen waren geen pasklare antwoorden voorhanden bij architecten en stedenbouwkundigen, en ook aan de kant van de vastgoedsector was er beperkte kennis omdat die steeds meer gespecialiseerd geworden is: óf in kantoren, óf in appartementen, óf in studentenkamers, óf in retail, óf in business parks.

Daarom hebben we met het team BMA ons systeem van wedstrijden ingezet, zowel voor private als publieke ontwikkelaars, maar ook regelmatig met bedrijven zelf als opdrachtgever. Het heeft ons veel voldoening geschonken om het instrument van de ontwerpwedstrijd aan te wenden om hoge kwaliteitsarchitectuur te bereiken voor programma's die dat tevoren nooit 'verdienden'. Sinds 2015 zijn er meer dan twintig wedstrijden gelanceerd die dikwijls innovatieve oplossingen hebben voortgebracht. Verschillende gerealiseerde projecten zoals Novacity (&bogdan, DDS+), Gryson (Binst, ORG) en Citydix (XDGA) werken een concept van verticale stapeling uit, waarbij de plint ingevuld is met ateliers en workshops, naast inkomhallen die leiden naar de bovengelegen woonverdiepingen. Dat geeft een nieuw type straatbeeld en een andere invulling van de plint dan we gewend zijn.

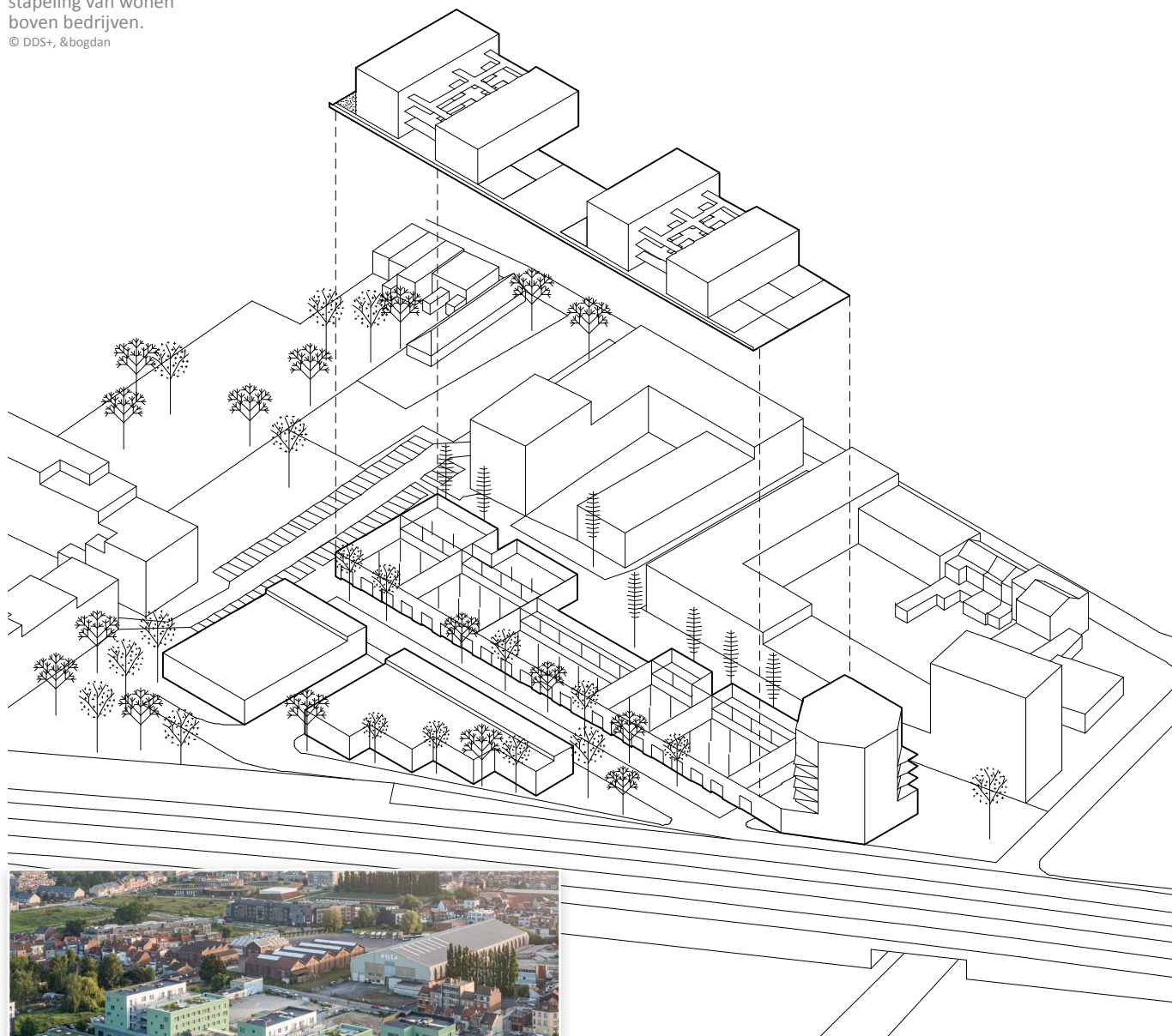
Nu de eerste projecten gebouwd zijn, kunnen we ook de eerste lessen trekken. Een van de risico's is dat als het model van verticale stapeling teveel herhaald wordt in dezelfde zone, er weliswaar veel plaats ontstaat voor bedrijvigheid, maar de plint wel erg monotoon wordt en niet altijd even levendig is. We zien ook dat de bestemmingscategorie 'productieve activiteit' regelmatig oneigenlijk toegepast wordt of dat ontwikkelaars na verloop van tijd ook andere functies toelaten zoals creatieve beroepen, fitnesscentra of gewone kantoren. Er is bij de stedenbouwkundige diensten onvoldoende capaciteit beschikbaar om dit te handhaven na de vergunning. Ook worden meestal kleine units gebouwd die zeker goed inspelen op de behoeften van kmo's, die zich overigens gemakkelijker integreren in het stedelijk weefsel op het vlak van mobiliteit en ook beter scoren qua lokale tewerkstelling. Maar, een stad heeft ook nood aan grotere ruimten voor bijvoorbeeld logistieke voorzieningen.

De in Brussel gerealiseerde infrastructuur voor bedrijven scoort hoog qua duurzaamheid omdat ze geïntegreerd is in het stedelijk weefsel: het ruimtegebruik is zuinig door de hoge densiteit, de afstanden voor woon-werkverkeer zijn kort en veel forenzen kunnen gebruikmaken van openbaar vervoer, de site is gemengd met wonen. Sinds kort zien we dat een volgende stap in de architecturale duurzaamheid genomen wordt, waarbij het optrekken van de gebouwen zelf mikt op huidig en toekomstig hergebruik van materialen om de CO<sub>2</sub>-emissie van het bouwen te verminderen.

Op het kleine bedrijventerrein TACT vlak naast de site van Tour & Taxis heeft de Haven van Brussel het laatst overblijvende perceel in concessie gegeven aan het project Stadsatelier de Ville. Dat verenigt enerzijds de Circular Hub, waar de aannemer Democo voor eigen gebruik een loods voor de opslag en verwerking van gerecycleerde bouwmaterialen zal uitbaten en waar ook snelgroeiende partners als Sonian Wood en Tournevie onderdak hebben gevonden, en anderzijds de nieuwe productiesite voor de leemstenen van BC materials. Het gebouw wordt nagenoeg volledig opgetrokken uit hergebruikte elementen en materialen die geo-sourced of bio-sourced zijn. Voor het project worden nu al stalen balken en raampartijen aangekocht uit te slopen gebouwen elders in België. De funderingen zijn zo bedacht dat ze na het verloop van de concessie over dertig jaar wegneembaar zijn. Voor de gevels worden stobalen en leem gebruikt. Het innovatieve en experimentele ontwerp van de hand van Babini Geysen en Schenk-Hattori verlegt de grenzen van de architectuur voor bedrijfsgebouwen.

NovaCity, verticale  
stapeling van wonen  
boven bedrijven.

© DDS+, &bogdan



Wat verder langs het Kanaal bereidt Citydev het project Greenbizz II voor, een incubator voor startups in duurzame economie. Het nieuwe gebouw zal bedrijven stapelen over meerdere verdiepingen en streeft een 'zero-carbon'-vastgoedontwikkeling na door de integratie van hergebruikte materialen en tevens technische en ruimtelijke omkeerbaarheid. De design & build procedure die momenteel loopt, laat veelbelovende voorstellen zien en bewijst dat circulair bouwen in Brussel geen niche meer is, misschien nu nog in de kinderschoenen staat, maar zeker op weg is om mainstream te worden.

Verduurzaming van bedrijventerreinen richt zich terecht vaak op andere aspecten dan de bedrijfsgebouwen zelf, zoals de open restructuures, de mobiliteit, de transitieopgaven in waterhuishouding en energieopwekking. Dat is in Brussel minder aan de orde, omdat de innovatie qua verduurzaming zich richt op compacte oplossingen voor bedrijven die geïntegreerd worden in het gemengd stedelijk weefsel en die meer en meer radicaal circulair worden opgevat. Wellicht is dat een onderbelichte, maar fundamentele vorm van duurzaamheid: het bedrijfsterrein van de toekomst is geen terrein, maar een deel van de stad.