2.

SOCIAAL EN ECONOMISCH LUIK

Definitieve versie - Juli 2024

BUUR
Part of Sweco

Inhoudstafel

1 INLEIDING 3

1.1 Geraadpleegde bronnen 3

1.2 In aanmerking genomen geografisch gebied 4

1.3 Grote lijnen van de gevolgde redenering 5

1.4 Ondervonden moeilijkheden / niet verkregen informatie 7

2 ANALYSE VAN DE BESTAANDE JURIDISCHE SITUATIE 8

2.1 Regelgevende context 8

2.2 Oriënteringsdocumenten 10

2.3 Conclusie van de bestaande juridische situatie 13

3 ANALYSE VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND 15

3.1 De sociaal-economische bevolkingskenmerken 15

3.2 De functies van de gebouwen 23

3.3 Overzicht van de feitelijke bestaande situatie 42

1 INLEIDING

1.1 GERAADPLEEGDE BRONNEN

1.1.1 Bibliografie

Aménagement s.c. (2005), Dossier de base PPAS Gaucheret: Etude d'incidences sur l'environnement, Brussel

ARIES Consultants - SSA/XX (2008), Effectenstudie: Renovatie en uitbreiding gebouwen D & F - site voormalig Rijksadministratief Centrum

Vzw Centre Avec (2007), Promouvoir l'accès à un logement décent en région Bruxelloise, Brussel Atrium (2006), Un avenir et une ambition pour les quartiers commerçants, Brussel

Atrium (2007), Profil et habitudes de consommation du chaland bruxellois, Bruxelles Chenu Olivier (2007), Rapport d'incidences sur l'environnement Rue Royale 120, Brussel

Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (2008), Statistische indicatoren over het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: Analyse en Methodologie, Brussel

Gewestelijk Ministerie van Economie en Werkgelegendheid (2005), Plan stratégique de redéploiement du commerce de la Région bruxelloise

Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitg.) (2007), *Observatorium voor Toerisme*, Brussel

Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitg.) (2008)*, Vergunningen 2007*, in het Overzicht van het kantorenpark, Brussel, nr. 22, Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitg.) (2008), *Leegstand 2007*, in Overzicht van het kantorenpark, Brussel, nr. 21

Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitg.) (2009), *Leegstand 2008 en verborgen leegstand*, in *Overzicht van het kantorenpark*, nr. 23, Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitg.) (2007), *Observatiecentrum van de huurprijzen 2006*, Brussel

Brussels Hoofdstedelijk Gewest (uitg.) (2007), *Overzicht van de handel, rapport 2008*, Brussel

Stratec s.a. (2008), Etude d'incidences relative à l'urbanisation de la ZIR 6A Tour et Taxis, Schaarbeek Stad Brussel (2007), Besluit - Gemeenteraad van 19/11/2007- PV Nr. 10, Brussel

Stad Brussel (2007), *Besluit - Gemeenteraad van 19/11/2007- PV Nr. 6*, Brussel Stad Brussel (2007), *Besluit - Gemeenteraad van 19/11/2007-PV Nr. 21*, Brussel Stad Brussel (2007), *Besluit - Gemeenteraad van 19/11/2007 - PV Nr. 28*, Brussel Stad Brussel (2007), *Besluit - Gemeenteraad van 19/11/2007, PV Nr. 33*, Brussel Stad Brussel (2009), *Besluit - Gemeenteraad van 07/12/2009 - PV nr. 3,* Brussel

BISA[1], Gewestelijke bevolkingsprojecties, 2020;

Brussel Stedelijke Ontwikkeling & citydev.brussels, Overzicht van het kantorenpark - Overzicht 2018, 2019, 2020, 2021.

Brussel Stedelijke Ontwikkeling & citydev.brussels, Overzicht van het kantorenpark - Leegstand 2015 in Brussel en focus op de Noordwijk, 2016;

Brussel Stedelijke Ontwikkeling & citydev.brussels, Overzicht van het kantorenpark - Leegstand 2014 in Brussel en focus op de Vijfhoek, 2015; Federale Overheidsdienst Economie - Statistic Belgium;

DESSOUROUX Christian, BENSLIMAN Rachida, BERNARD Nicolas, DE LAET Sarah, DEMONTY François, MARISSAL Pierre, SURKYN Johan, 2016. Synthesenota BIS. Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen. In: Brussels Studies, nummer 99,

[1] Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA)

6 juni, www.brusselsstudies.be;

Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse en het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie), 2016, Zoom op de gemeenten: Brussel;

Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten aan de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ADT, BRAT+BGI - december 2010);

Inventaris van de voorzieningen en diensten aan de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Kleuteronderwijs - Analyse - December 2012, ADT-BRAT;

Inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Lager onderwijs - Analyse - December 2012, ADT-BRAT;

Leefmilieu Brussel, Het spel in de Stad: Voor een speelnetwerk in Brussel, 2015;

ATRIUM, Barometer 2014 - Profiel van de Brusselse handelswijken;

Geo Consulting & Stad Brussel, Schema voor de commerciële ontwikkeling van de Stad Brussel, 2015;

IDEA Consult & Association du Management de Centre-Ville, Observatoire du commerce – Le Schéma de développement commercial pour la Région de Bruxelles-Capitales, 2008.

Wijkmonitoring van het BISA, 2024

Sociaal-economisch overzicht van het BISA - Economische, sociale en milieusituatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Mini-Bru van het BISA 2023 - Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in cijfers.

De Stad Brussel - Focus op gemeenten 2024, BISA

Overzicht van het kantorenpark, *Overzicht 2021 en 2022 / Pipeline* (2023), perspective.brussels.

Rapport d'incidences environnementales pour le PPAS Pachéco, Aries, Stad Brussel, 2010-2012.

Rapport d'incidences environnementales pour le Permis d'urbanisme P396/2017, Aries, Stad Brussel, 2017.

1.1.2 Databanken

Statbel, geraadpleegd in 2023;

Buurtmonitoring (BISA);

CaSBA, Urban Brussels

Hub.Brussels

1.2 IN AANMERKING GENOMEN GEOGRAFISCH GEBIED

Afhankelijk van de bestudeerde aspecten, zullen als het geografisch gebied worden beschouwd de statistische sectoren en de omliggende wijken, de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Meestal worden gegevens op wijkniveau gebruikt om de perimeter van het BBP in een iets bredere omgeving te analyseren. De schaal van de statistische sectoren wordt gebruikt om zeer specifieke informatie te verkrijgen die precies binnen de perimeter van het BBP valt. In feite is de statistische sector "RAC" vrijwel identiek aan de grenzen van het BBP. In beide gevallen worden ook de omliggende wijken/statistische sectoren geanalyseerd en worden alle gegevens vergeleken met die van de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Op het niveau van de statistische sectoren nemen we als referentie de sectoren die gedefinieerd zijn door de monitoring van de wijken met betrekking tot de site: Rijksadministratief Centrum en Congres (sector waar het project zich bevindt), Station - Congres, Sint-Michiel-en-Goedele en Vrijheidsplein (aangrenzende sectoren).

Op wijkniveau nemen we als referentie de wijken zoals gedefinieerd door de monitoring van de wijken met betrekking tot de site: Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw (de wijk waarin het project zich bevindt), Martelarenwijk en Koninklijke wijk (aangrenzende wijken).

1.3 GROTE LIJNEN VAN DE GEVOLGDE REDENERING

De analyse van de bestaande situatie baseert zich op bestaande studies, het GPDO, het GBP, het GemOP, het Overzicht van het kantorenpark, het Observatiecentrum van de huurprijzen enz. wat betreft de opties voor de economische en sociale herontwikkeling van het gebied.

Het overzicht van de bestaande situatie omvat:

- **de identificatie van het sociale profiel** van de buurtbewoners rond de perimeter (binnen de perimeter van het Plan wonen momenteel zeer weinig bewoners);
- **de beschrijving van de huidige levenskwaliteit** in het geografische gebied, met name wat betreft voorzieningen, handelszaken, groene ruimten, toegankelijkheid en landschap;
- **de telling van de bedrijven en handelszaken** die in en rond de perimeter aanwezig zijn;
- de evaluatie van de bijdrage van bedrijven en handelszaken aan de sociaal-economische dynamiek van de wijk, de stad en het gewest;
- **de identificatie van gemeentelijke en gewestelijke behoeften** in termen van te ontwikkelen functies;
- **de synthese van het** gewestelijke en het gemeentelijke **sociaal-economische beleid**;
- **de identificatie van de belangrijkste beperkingen** van de vastgoedmarkt.

Voor de effectenbeoordeling in fase 1 wordt het volgende bestudeerd:

- Behoeften: Afstemming van de scenario's op de beperkingen en behoeften van de vastgoedmarkt. Afstemming van de scenario's op de gemeentelijke en gewestelijke behoeften;
- Afgeleide behoeften: Ruwe schatting van het aantal personen dat voortvloeit uit de verschillende bestemmingen, op basis van de vloeroppervlaktes;
- Compatibiliteit: Vergelijking van scenario's met het gewestelijke en gemeentelijke sociale en economische beleid, in het bijzonder met betrekking tot de creatie/stopzetting van activiteiten;
- Voorzieningen: Afstemming van het voorgestelde aanbod aan voorzieningen in het geografische gebied in verhouding tot de toegenomen vraag in de verschillende scenario's;
- Functies: Invloed op de in het geografische gebied aanwezige functies: versterking of afzwakking van bepaalde trends. Voordeel en/of versterking voor de lokale handel
- Sociale mix: Vergelijking van het sociale profiel van de huidige bewoners en het sociale profiel van de nieuwe bewoners (geraamd in het licht van het aanbod) en onderzoek van de geplande maatregelen om het aanbod te diversifiëren met het oog op de sociale mix binnen de site;
- Werkgelegenheid: Bijdrage van de gekozen opties aan het scheppen van werkgelegenheid;
- Operationalisering: Modaliteiten van projectondersteuning voor de ontwikkeling van economische en sociale activiteiten die gunstig zijn voor de ontwikkeling van de wijk;
- Onteigening: Evaluatie van onteigeningen, schrapping van bestaande activiteiten/voorzieningen of sloop van gebouwen.

Voor de ruwe schatting van het aantal personen op basis van de verschillende bestemmingen, worden de onderstaande normen gebruikt:

	Raming	Gegevens [1]	Bronnen
Kantoren	aantal werknemers	overheidsdienst: 1 werknemer/25 m² privésector: 1 werknemer/20 m²	IAB (Internationaal Arbeidsbureau)
Handelszaken	aantal werknemers/handelsruimte	1 baan/35 m²	Atrium
Voorzieningen	aantal werknemers/oppervlakte uitrusting	1 werknemer/50 m²	IAB (Internationaal Arbeidsbureau)
Hotels	aantal werknemers /kamer	4 sterren: 0,9 werknemers/kamer 5 sterren: 1 werknemer/kamer	IAB (Internationaal Arbeidsbureau)
	bezettingsgraad	70%	
Woningen	aantal bewoners /particuliere geconventioneerde woningen	1 bewoner/40 m² of2,5 bew./woning (gemiddelde oppervlakte van een woning = 100 m²)	BGHM
	aantal bewoners /sociale woning	1 bewoner/34 m² 2,2 bew./woning (gemiddelde oppervlakte van een woning = 75 m²)	BGHM
	aantal kinderen	0-4 jaar = 6 % van de bevolking 5-9 jaar = 6 % 10-14 jaar = 6 % 15-19 jaar = 6 %	BISA & Statbel
Kinderdagverblijven	oppervlakte van kinderdagverblijf	een7 m²/kind	Dienst kinderdagverblijven van de Stad (voorstel van L. Simoens - verantwoordelijke)

Bestemming	Schatting van	Gegevens	Bronnen
Lagere scholen	Oppervlakte van de klassen	Tussen 72 en 165 leerlingen: 760 + 7,9 * (aantal leerlingen - 72) Tussen 166 en 349 leerlingen: 1495 + 6,9 (aantal leerlingen - 165)	Besluit van de Regering van de Franse Gemeenschap van 8 januari 1993 houdende vaststelling van de regels die de behoefte aan nieuwbouw of uitbreiding bepalen en van de fysische en financiële normen voor de schoolgebouwen, internaten en psycho-medisch-sociale centra
	Oppervlakte overdekte speelplaats	0,7 m²/leerling	
	Oppervlakte van de speelplaats	4 m²/leerling	

Gebruikte normen voor de evaluatie van het aantal betrokken personen in fase 1

1.4 ONDERVONDEN MOEILIJKHEDEN / NIET VERKREGEN INFORMATIE

Geen.

2 ANALYSE VAN DE BESTAANDE JURIDISCHE SITUATIE

2.1 REGELGEVENDE CONTEXT

2.1.1 Gewestelijk Bestemmingsplan - RB 05.03.01

De perimeter van het BBP "Pacheco" is opgenomen in het maas BRU-02 van het GBP die het noordelijke centrum van de Vijfhoek beslaat. Het vertoont een positief saldo van toegestane kantoren van 20.876 m² voor woongebieden en -156.336 m² voor gemengde gebieden (gegevens van 05.07.22). Alle mazen in de Stad Brussel in de omgeving van de perimeter van het BBP "Pacheco" vertonen een negatief saldo. Dit betekent dat er binnen het maas BRU-2 nog 20.876 m² kantoren kunnen worden gebouwd, maar dat de drempel voor gemengde gebieden is overschreden met 156.336 m².

De gemeente Sint-Joost-ten-Node, in de omgeving van de perimeter van het BBP "Pacheco", is verdeeld in twee mazen: STJO1, in het westen (inclusief het Rogierplein en de Kruidtuin) en STJ02, in het oosten. In sommige gebieden is de balans positief.

Maas	Bru-01	Bru-02	Bru-03	Bru-04	STJ-01	STJ-02
Woningen	-35.258	20.876	-285.663	-201.724	3.708	14.322
Gemengd	-334.728	-156.336	-129.100	-48.464	-62.733	2.232

Saldo toegestane kantoorruimte in m² (05.07.2022)

2.1.2 Besluit tot uitvoering van het programma van het GGB nr. 11 "Administratief Centrum" - RB 29.06.07, [gewijzigd door het RB 14.05.09]

In het Besluit staat dat het BBP moet zorgen voor een functionele mix, met inbegrip van:

- een minimum van 35% woningen,
- de creatie van 5.000 m² handelsruimte
- de creatie van 8.000 m² aan voorzieningen.

Het geeft ook aan dat op grond van het BBP het mogelijk zal worden een sociale mix tot stand te brengen en de site nieuw leven in te blazen door te voorzien in buurtvoorzieningen, woningen te vereisen voor personen met een uiteenlopende sociaal-economische achtergrond en een publiek gebruik van de Pechère-tuin en de esplanade te garanderen.

2.1.3 Opties goedgekeurd door het College van de Stad Brussel - 13.12.07 en 11.06.09

In aanvulling op het besluit van 29.06.07 heeft het College de volgende opties goedgekeurd voor de ontwikkeling van het programma binnen de perimeter van het BBP (vergadering van 13.12.2007):

- De inplanting van een nieuwe lagere school voorzien;
- Een hotel alleen toestaan als de totale vloeroppervlakte van alle bestemmingen de voorgestelde 140.000 m² niet overschrijdt;
- 5.000 m² handelsruimte voorzien die als volgt wordt ingeplant:
    - minimaal 1.500 m² langs de Rivolistraat;
    - minimaal 1.500 m² in de toekomstige woonpool (deze moet verwezenlijkt worden tussen de esplanade van de

Congreskolom, de Oratoriënberg en de Bankstraat);

- minimaal 2.000 m² langs de Pachecolaan;
- de inplanting van een kinderdagverblijf voorzien;
- een minimum van 25 % geconventioneerde woningen en 25 % sociale woningen vastleggen ten opzichte van het totaal aantal nieuwe woningen, onder voorbehoud van de haalbaarheid voor de sociale woningen;

Het College heeft deze richtlijnen voor de ontwikkeling van het programma binnen het BBP gepreciseerd met de volgende elementen tijdens de vergadering van 11.06.09:

- de inplanting van een nieuwe **basisschool en een kinderdagverblijf** voorzien, die voldoen aan de huidige en toekomstige behoeften van de wijk;
- de globale enveloppe van het bovengrondse vloeroppervlak voor het deel van het Rijksadministratief Centrum, gelegen in het GGB (met uitzondering van de uitbreiding van de Financiëntoren), beperken tot 150.000 m² en als volgt te verdelen:
  - 70.000 m² kantoren;
  - 10.000 m² hotels;
  - 5.000 m² handelsruimte;
  - 12.500 m² voorzieningen;
  - 52.500 m² woningen.

2.1.4 BBP Pacheco

Deze richtsnoeren zijn als volgt omgezet in het BBP:

- Woningen: minimaal 50.250 m², waarvan minimaal 30% sociale woningen en/of geconventioneerde huisvesting (geconventioneerde huisvesting wordt gedefinieerd als woningen waarvoor de toegang voor potentiële kopers of huurders is onderworpen aan specifieke voorwaarden die met name betrekking hebben op de verkoop- of huurprijs, de oppervlakte en het inkomensplafond)
- Voorzieningen van collectief belang en openbare diensten: minimaal 16.200 m², waaronder een kleuter- en/of lagere chool van minimaal 4.500 m², een kinderdagverblijf van 1.600 m² en een DBDMH-post van minimaal 1.100 m².
- Handelszaken: minimaal 5.000 m² - maximaal 8.000 m².
  - Handelszaken zijn alleen toegestaan:
    - op de eerste twee verdiepingen van gebouwen die uitkijken op de esplanade en het Congresplein, en op de verdiepingen van gebieden A3 en A4 die zich onder de esplanade bevinden;
    - op de hoeken van gebouwen die uitkomen op de Oratoriënberg;
    - in de sokkel aan weerszijden van de verticale verbindingen die van de Pachecolaan naar de Pechère-tuin en de esplanade leiden;
  - De maximale oppervlakte per handelseenheid is 1.000 m². Deze oppervlakte mag worden verhoogd tot 3.500 m² onder de volgende voorwaarden:
    - de verhoging is naar behoren met sociale en economische redenen omkleed;
    - de plaatselijke omstandigheden maken deze uitbreiding mogelijk zonder de hoofdfunctie van het gebied aan te tasten;
    - de handelingen en werkzaamheden werden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

2.2 ORIËNTERINGSDOCUMENTEN

2.2.1 Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling - RB 12.07.18

Hoofdstuk 1 - Stedenbouw, landschap en erfgoed geeft een meer gedetailleerde beschrijving van het GPDO. In verband met het huidige thema wijzen we echter het volgende fragment, dat betrekking heeft op het stadsproject van het GPDO:

"Het ideaal van een Europese stad is gebaseerd op een mix van functies en bevolkingsgroepen. Dit ideaal moet worden gezocht in een stad die in staat is zichzelf te vernieuwen en een meerwaarde te creëren ten opzichte van de aantrekkelijkheid van de stadsrand. De mix van functies en bevolkingsgroepen is altijd een precair evenwicht, dat alleen wordt bereikt in beweging, in een dynamische stad.

De hoofdlijnen van het gewestelijk beleid op sociaal-economisch gebied zijn de volgende:

- Alle Brusselaars toegang tot degelijke en betaalbare woningen garanderen: het huisvestingsbeleid is een drijvende kracht achter de stedelijke revitalisering.
- Alle sectoren van de Brusselse economie stimuleren met het oog op de ontwikkeling van de lokale werkgelegenheid door ervoor te zorgen dat de activiteiten verenigbaar zijn met het milieu en de levenskwaliteit in de stad. ”

Dit fragment bevestigt de uitgesproken wens van een sociale en functionele mix voor de perimeter.

2.2.2 Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling van de Stad Brussel - *wordt momenteel goedgekeurd*

Twee ambities van het GPDO kunnen in de context van dit thema worden belicht. Ze hebben betrekking op de volgende elementen:

- **Een dynamische en intelligente stad** die steunt op haar economische troeven en vastberaden overschakelt op een sociale, koolstofarme en circulaire gebruikseconomie. Een stad die proactief nieuwe duurzame economische activiteiten aantrekt, die gediversifieerde lokale banen biedt en die systematisch het potentieel van nieuwe technologieën benut om haar efficiëntie en de kwaliteit van de diensten aan de lokale bewoners en actoren van het grondgebied te verbeteren.
- **Een open en solidaire stad:** een resoluut inclusieve stad, die zich bewust is van en trots is op haar sociale verscheidenheid, die zich inzet voor gelijke toegang tot gemeenschappelijke goederen en openbare diensten van kwaliteit voor de emancipatie en ontplooiing van iedereen; een stad die optimale opvang-, woon- en leefomstandigheden biedt voor de bevolking in al haar diversiteit in termen van sociaal-economisch en cultureel kapitaal, herkomst, leeftijd, handicap, geslacht en gender.

Om deze hoofdbeginselen in de praktijk te brengen, stelt het GPDO een aantal doelstellingen voor[2]. Er worden ook specifieke doelstellingen vermeld voor het Rijksadministratief Centrum.

Huisvesting

- Een duurzaam vastgoed- en grondbeleid;
- Betaalbare huisvesting voor iedereen: 900 gemeentelijke sociale woningen in het kader van het gewestelijke Noodplan voor Huisvesting;
- Een kwalitatief en performant woningpark: 100% van de gemeentelijke woningen met EPB F en G moet een energieklasse gestegen zijn;

Naast de functionele diversiteit moet de Stad Brussel, in het kader van een beleid ten gunste van al haar inwoners, ook een zekere sociale mix in haar wijken bevorderen, met name door de bouw van sociale woningen.

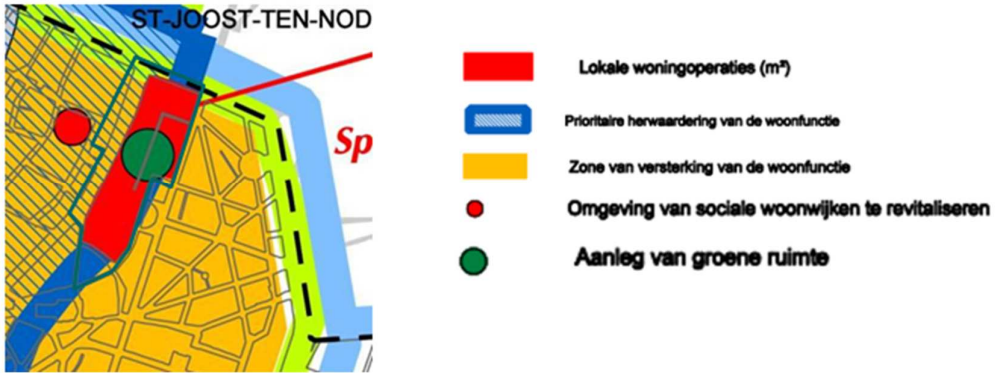
Wat betreft het RAC is er een ambitie om **prioriteit te geven aan het opwaarderen van de woonfunctie** die zich inschrijft in een bredere ambitie dan een loutere herinrichting van de site. Het is een wijkbrede dynamiek die al aan de gang is, met

[2] *Hoofdstuk 1 - Stedenbouw, landschap en erfgoed* geeft een meer gedetailleerde beschrijving van het GPDO. Deze paragraaf vermeldt alleen fragmenten die betrekking hebben op het onderwerp van dit hoofdstuk.

projecten die op of nabij de site worden uitgevoerd. Deze is ook zichtbaar in de dynamiek van de transformaties.

De uitdaging voor de site is om als emblematische locatie te profiteren van deze nieuwe dynamiek om zichzelf te positioneren en het noodzakelijke aanbod van functies te bepalen: buurtwinkels, maar ook de behoefte aan voorzieningen die de toename van het aantal bewoners met zich meebrengt (onderwijs en andere lokale voorzieningen).

Voor de site van het Rijksadministratief Centrum beveelt het vroegere gemeentelijk ontwikkelingsplan van 2004 met name aan om een gemengd complex van kwaliteitswoningen en grote infrastructuren te heropbouwen.



Uittreksel uit kaart 1 "Revitalisering van huisvesting" in de Atlas Krachtlijnen van het GemOP (Agora, 2004)

Economisch

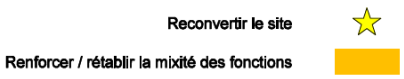
- Een toekomstgerichte economie: creatie van 5 technologiehubs en een Digitale Bedrijfsruimte;
- Mobilisatie van de bouwsector bij het hergebruik van materialen: 100% van de nieuwe gemeentelijke projecten/werven nemen circulariteitscriteria op in hun lastenboek;
- Behoud van productieve activiteiten voor een veerkrachtigere economie: een toename van 5% van het aantal bedrijven met productieactiviteiten in de Stad;
- Een duurzame stadslogistiek: ontwikkeling van plannen voor zachte logistiek voor alle handelskernen;
- Handel als vector voor de ecologische transitie: 100% van de nieuwe huurders van handelszaken die eigendom zijn van de Stad wordt geselecteerd op basis van duurzaamheidscriteria;
- Steun voor lokale handel;
- Voor een kwaliteitsvol en duurzaam toerisme in de stadskern;
- Verwezenlijking van de “Stad op 10 minuten”: 100% van de bevolking en gebruikers van de Stad Brussel heeft toegang tot lokale voorzieningen en diensten op 10 minuten wandelafstand, momenteel is dit 80%.

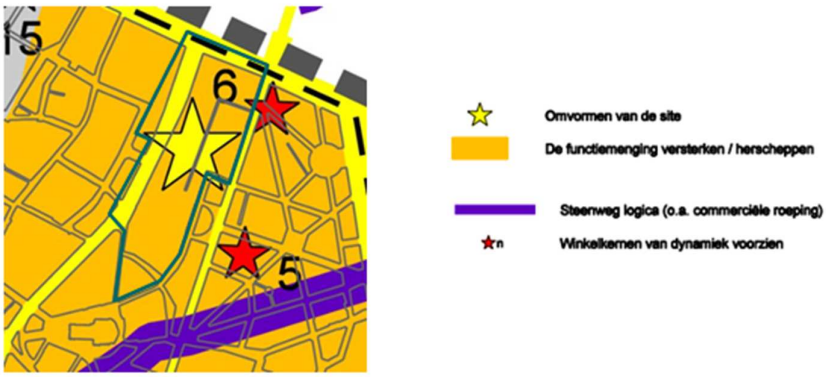
De economische vitaliteit van de Stad Brussel heeft een aanzienlijke invloed op de levensvatbaarheid van bepaalde wijken. De doelstelling voor de Stad is dus om een evenwichtige ontwikkeling van de economische, sociale en vrijetijdsactiviteiten te ondersteunen.

Voor de Vijfhoek wil de Stad Brussel de mix van functies in alle wijken versterken. De handel is een economische kracht in de Stad Brussel die moet worden gerevitaliseerd.

Het GPDO benadrukt de tweeledige noodzaak om het bestaande werkgelegenheidspotentieel in de stad te ondersteunen en te ontwikkelen, met name door economische sectoren te ontwikkelen die de lokale bevolking maximaal ten goede zullen komen, en tegelijk de klimaatengagementen van de Stad na te leven.

Wat betreft de site van het Rijksadministratief Centrum, werd in het vroegere GemOP van 2004 al gewezen op de noodzaak om de lokale handelskernen in de buurt van de site nieuw leven in te blazen.





Uittreksel uit kaart 2 "Een geïntegreerde economische ontwikkeling steunen" van de Atlas Krachtlijnen van het GemOP (Agora, 2004)

Voorzieningen

Het GPDO stelt dat Brussel haar representatieve rol als hoofdstad en Europese stad moet vervullen en tegelijkertijd haar bevolking alle voorzieningen en diensten moet bieden. Daartoe moeten specifieke acties worden ondernomen op het gebied van het onthaal en de bevordering van de dienstverlening aan de bevolking en moet het openbaar onderwijs de nodige middelen krijgen voor haar ontwikkeling en haar openheid naar de stad.

Cultuur moet worden beschouwd als een factor van economische ontwikkeling en als een element van levenskwaliteit en sociaal evenwicht. Zo moet de Stad, wanneer de inrichting van de ruimte het toelaat, de bewoners lokalen, speelruimten, bibliotheken en sportvoorzieningen in scholen kunnen bieden, en tegelijkertijd de culturele sector adequate onthaalstructuren bieden.

2.2.3 Gemeentelijk Ontwikkelingsplan van Sint-Joost-ten-Node - RB 03.02.05

Op het gebied van het sociaal-economisch beleid legt het GemOP van de gemeente Sint-Joost-ten-Node een aantal algemene opties en sectorale doelstellingen vast. Gezien de nabijheid van de bestudeerde perimeter worden deze elementen hieronder opgesomd:

- De gemeente wil haar demografische aantrekkingskracht vergroten om de bevolkingsgroei te ondersteunen en tegelijkertijd een sociale mix te garanderen;
- De wens om de functionele mix van woningen en bedrijven te verbeteren zou het mogelijk moeten maken om de lokale werkgelegenheid te ontwikkelen en zo de economische zwakte van achterstandswijken te verminderen;
- Handelskernen ontwikkelen en versnippering voorkomen;
- De verdichting van bepaalde wijken aansturen.

De volgende middelen worden gebruikt om deze doelstellingen te bereiken:

- De monofunctionaliteit van kantoorgebieden doorbreken door de inplanting van middelgrote woningen;
- Sociale woningbouw ondersteunen;
- Het woningaanbod aanpassen aan de verwachtingen van de bevolking;
- Particuliere renovatie stimuleren;
- De sociale economie stimuleren;
- Gemeentelijk overleg met de economische instanties en een aantal steunmaatregelen voor bedrijven opzetten;
- De lokale handel versterken en handelskernen van gewestelijk belang de middelen geven om de concurrentie met de stadsrand aan te gaan.

Deze verschillende opties zijn verenigbaar met en zelfs complementair aan de vastgestelde oriëntaties voor de ontwikkeling van het Pacheco-gebied.

2.2.4 Richtschema “Kruidtuin” - 30.11.06

Onder de doelstellingen die in dit document worden genoemd en die betrekking hebben op de perimeter van het Rijksadministratief Centrum, moet het belang worden benadrukt van het verbeteren van de ruimtelijke en functionele verbinding tussen de perimeter van het BBP, de Kleine Ring, de Vijfhoek en de stad, evenals het belang van het invoeren van een functionele en sociale mix. Deze mix impliceert met name de inplanting van woningen op de site van het Rijksadministratief Centrum en dus een verdichting van de gebouwen. De wens om te zorgen voor een sociale mix impliceert de noodzaak om niet slechts één type woning te bouwen, maar meerdere, zodat er zich bewoners uit verschillende sociale categorieën kunnen vestigen.

2.2.5 Schema voor Handelsontwikkeling van de Stad Brussel - 2021

Het schema is gericht op het ontwikkelen van een handelsstrategie gericht op:

- een kwalitatieve versterking van het aanbod;
- een specialisatie van de handelspolen en versterking van hun commerciële identiteit;
- een antwoord bieden op de doelstelling “Stad op 10 minuten”;
- ondersteuning van Brusselse handelszaken bij de overgang naar een veerkrachtige, circulaire en duurzame economie;
- de aantrekkelijkheid van wijken verbeteren en ze beter bestand maken tegen economische schokken in een post-Covid-context.

2.2.6 Woningenplan 2019-2024 van de Stad Brussel

In het kader van haar twee vorige plannen heeft de Grondregie meer dan 2.000 woningen gecreëerd. Deze woningen zijn ontworpen om “energiezuinig” en “passief” te zijn en te beschikken over duurzame technieken en alternatieven, vooral op het gebied van energie. Door middel van haar verschillende projecten zorgt de Grondregie er ook voor dat wijken functioneel gemengd zijn, door stedelijke voorzieningen, handelsruimten, sportvoorzieningen, scholen, kinderdagverblijven, enz. te integreren. Het doel is om gebouwen van hoge kwaliteit te creëren met een doordachte, innovatieve architectuur.

Het OCMW richt zich op de ontwikkeling van specifieke woningen: transitwoningen, Housing First-woningen, woningen voor eenoudergezinnen en grote gezinnen, intergenerationele woningen, modulaire woningen, enz. Deze projecten streven naar een sociale en functionele mix. De nieuwe gebouwen en renovaties zijn ontworpen om te voldoen aan milieueisen, het energieverbruik te verminderen en de rekeningen voor huurders te verlagen.

Het Woningenplan 2019-2024 geeft concreet vorm aan de doelstellingen voor de ontwikkeling van het woningaanbod die zijn opgenomen in het Meerderheidsakkoord van de Stad Brussel. Het werd opgesteld door de Grondregie en het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn (OCMW) van de Stad Brussel. Deze instanties zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling van 750 toekomstige woningen.

Het plan wordt uitgevoerd via 14 projecten verspreid over het volledige grondgebied van de Stad. Het gaat om de bouw van 469 nieuwe woningen (inclusief woningen die geschikt zijn voor PBM en ouderen). Het OCMW moet dit aanbod aanvullen om het doel van 750 woningen te bereiken. De projecten omvatten ook handelszaken, parkeerplaatsen, een school, lokalen voor verenigingen en onthaalouders, een sportzaal en een dienstencentrum.

Het Woningenplan voorziet niet in projecten binnen de perimeter van het BBP Pacheco of in de onmiddellijke omgeving ervan.

2.3 CONCLUSIE VAN DE BESTAANDE JURIDISCHE SITUATIE

De regelgevende en oriënterende documenten wijzen allemaal op de wens om het woningaanbod te vergroten, zowel door herontwikkeling in een post-Covid-wereld als door een woningaanbod dat meer in overeenstemming is met de middelen van de bevolking. De Stad Brussel heeft ook de sterke ambitie om lokale activiteiten te ontwikkelen en te

versterken in het kader van de visie voor een “Stad op 10 minuten”, met het oog op het verbeteren van de levenskwaliteit en het bieden van een antwoord op de uitdagingen van de klimaatverandering.

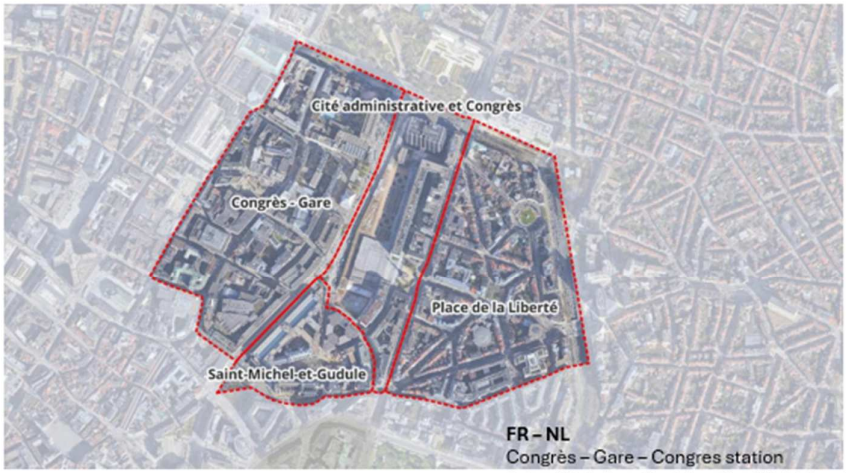
3 ANALYSE VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

3.1 DE SOCIAAL-ECONOMISCHE BEVOLKINGSKENMERKEN

3.1.1 Bevolkingsdichtheid

Wat de statistische sectoren betreft, komt de sector A3MJ (Rijksadministratief Centrum) min of meer overeen met de perimeter van het BBP, aangezien de grenzen identiek zijn, met uitzondering van het blok tussen de de Lignestraat en de Koningsstraat en de gebouwen tussen de Koningsstraat en de Vandermeulenstraat, die niet in de perimeter van het BBP zijn opgenomen.

Het driehoekige kantoorgebouw is niet opgenomen in deze statistische sector, maar de afwezigheid ervan heeft geen invloed op de woninggegevens omdat het niet wordt bewoond. In de sector A3MJ[3], die voornamelijk een administratieve functie heeft, wonen slechts 158 personen. Om een volledig beeld van de wijk te krijgen, werden ook de gegevens van de aangrenzende statistische gebieden geanalyseerd.



Locatie van statistische sectoren

De bevolkingsdichtheid in de sector "Rijksadministratief Centrum" bedraagt 1.470 inwoners/km², wat erg laag is in vergelijking met de dichtheid van de omliggende sectoren (met uitzondering van de sector Sint-Michiel-en-Goedele) en de dichtheid van de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze cijfers zijn typisch voor een wijk bestemd voor de tertiaire sector en met een lage concentratie van woningen.

Voor de aangrenzende sectoren is de dichtheid:

- zeer laag voor de sector "Sint-Michiel-en-Goedele" (317 bewoners/km²) in vergelijking met de sector "RAC", en zelfs veel lager in vergelijking met de dichtheden van de Stad Brussel en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- op het gemiddelde van de Stad Brussel en het gewest voor de sector "Station - Congres" (6.792 inwoners/km²);
- veel hoger dan het gemiddelde voor de stad Brussel en het gewest, en veel hoger dan het gemiddelde voor sector "Vrijheidsplein" (13.681 bewoners/km²). Deze dichtheid blijft lager dan in de andere statistische sectoren van Sint-Joost-ten-Node en het centrum.

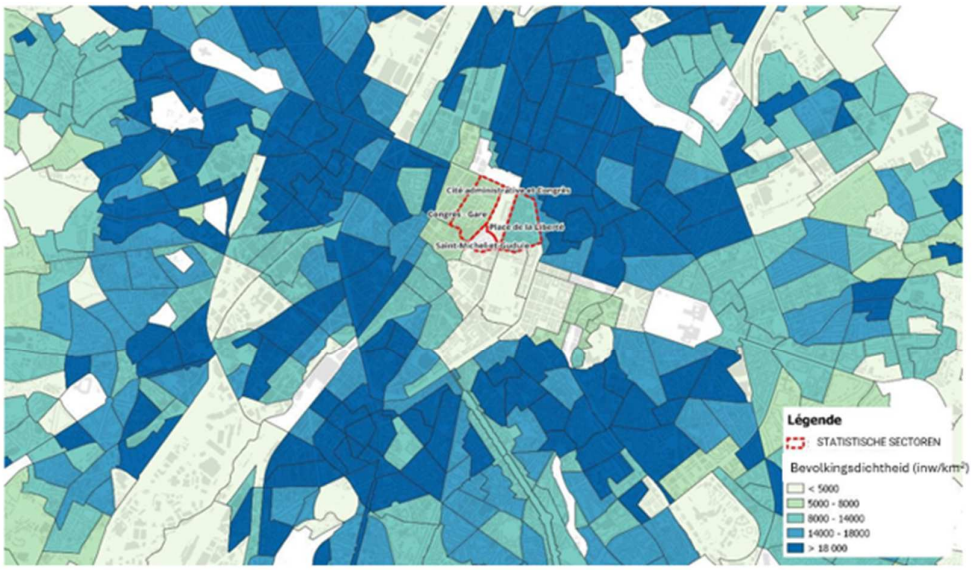
[3] Bron: *Bevolking per statistische sector*, 2019, Statbel (Link)

Sector	A3MJ RAC	A30 Sint-Michiel-en-Goedele	A32 Congres-Station	A33 Vrijheidsplein	Stad Brussel (2023)	BHG (2023)
Aantal bewoners	158	19	1.428	2.633	194.291	1.241.175
Dichtheid (bew./km²)	1.470	317	6.762	13.681	5.872	7.642

Bevolking per statistische sector (BISA, 2022-2023)

Wijk	Martelaren	Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	Koninklijke wijk	Stad Brussel (2023)	BHG (2023)
Aantal bewoners	2.777	2.791	339	194.291	1.241.175
Dichtheid (bew./km²)	7.241	9.305	483	5.872	7.642

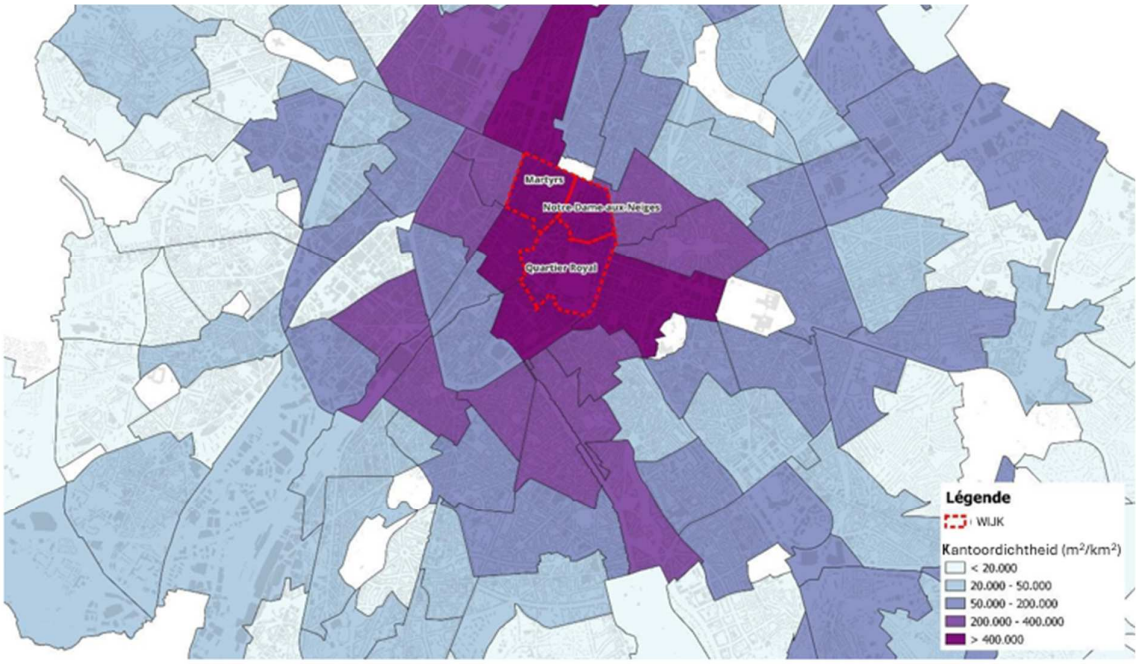
Bevolking per wijk (BISA, 2022-2023)



FR – NL
Congrès – Gare – Congres station
Saint-Michel-et-Gudule - Sint Michiel en Sint Goedele
Cité administrative et Congrès – administratieve centrum en Congres
Place de la Liberté - Vrijheidsplein

Bevolkingsdichtheid per statistische sector (2022)

In het algemeen kan de lage bevolkingsdichtheid in de wijken van de site worden verklaard door de lage concentratie van woningen en de bijzonder hoge concentratie van kantoren. Net als andere grote kantoorwijken, zoals de Noordwijk en de Europese wijk, behoort de kantoordichtheid er tot de hoogste van het Brussels Gewest. In 2018 had de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk volgens het BISA de op één na hoogste kantoordichtheid in het gewest, met bijna 1.700.000 m² kantoorruimte per km². De Martelarenwijk kwam op de vierde plaats met een dichtheid van bijna 900.000 m² kantoorruimte per km², terwijl de Koninklijke wijk op de vijfde plaats kwam met een dichtheid van ongeveer 850.000 m² kantoorruimte per km².



FR – NL
Martyrs – Martelaars
Notre-Dame-aux-Neiges – Onze – Lieve – Vrouw –ter - Sneeuwwijk
Quartier royal - Koningswijk

Kantoordichtheid per wijk (2018)

Volgens de prognoses van het BISA[4] zal de **bevolkingsgroei** tussen 2021 en 2030 in het Brussels Gewest 2,15% bedragen, of ongeveer 26.058 extra inwoners. Voor de Stad Brussel ligt de verwachte bevolkingsgroei in dezelfde orde van grootte als het gewestelijk gemiddelde. De bevolking van de Stad Brussel zal naar verwachting met 2,6% groeien, wat neerkomt op ongeveer 4.797 extra inwoners tussen nu en 2030. Tussen 2021 en 2070 zal de bevolkingstoename in het Brussels Gewest 8,26% bedragen, wat neerkomt op ongeveer 100.409 extra inwoners.

De **gemiddelde grootte van particuliere huishoudens**[5] is aanzienlijk lager (1,62 personen) dan het gewestelijke gemiddelde (2,16) in de verschillende wijken rond de perimeter.

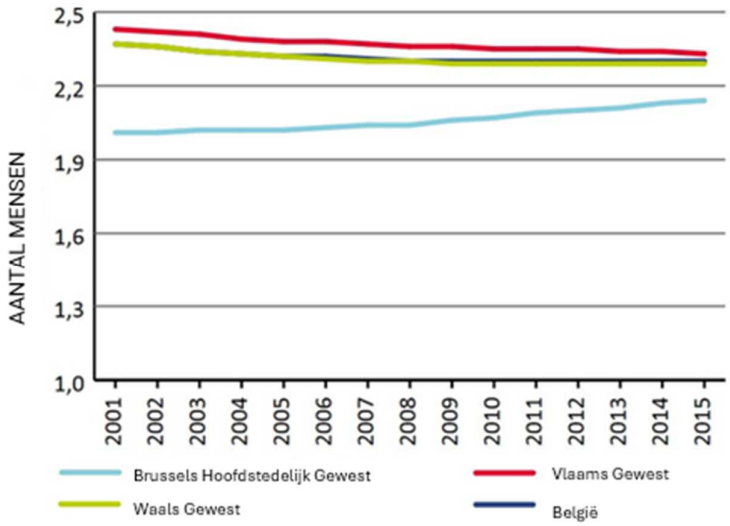
Wijk	Martelaren	Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	Koninklijke wijk	Stad Brussel (2023)	BHG (2023)
Gemiddelde grootte van particuliere huishoudens	1,56	1,62	1,69	2,09	2,16

Gemiddelde grootte van de huishoudens per wijk (BISA, 2021-2023)

Er moet worden opgemerkt dat de gemiddelde grootte van de huishoudens in het hele gewest toeneemt: "Sinds het midden van de jaren 1990 is de trend in Brussel tegengesteld aan die in de andere twee gewesten. Tot het begin van de jaren 2000 was de gemiddelde grootte van de huishoudens relatief stabiel in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Daarna nam deze toe en deze groei is de afgelopen jaren verder versterkt. De gemiddelde grootte van particuliere huishoudens is gestegen van 2,01 personen in 2001 naar 2,14 personen in 2015. De grootte van de huishoudens had dus duidelijk zijn minimum bereikt in Brussel, en we stellen nu een toename vast in de grootte van de huishoudens" (BISA, De vergroting van de Brusselse huishoudens, februari 2016).

[4] BISA, Gewestelijke bevolkingsprojecties, 2020

[5] Particulier huishouden: elk type huishouden dat niet kan worden gelijkgesteld met een collectief huishouden (religieuze gemeenschap, rust- en verzorgingstehuis, weeshuis, residentie voor studenten en arbeiders, gevangenis, enz.)



Evolutie in de gemiddelde grootte van huishoudens op gewestelijk en nationaal niveau tussen 2001 en 2015 (BISA, De vergroting van de Brusselse huishoudens, februari 2016)

Tussen 2012 en 2022 zal de grootte van alle categorieën van huishoudens zijn toegenomen. De helft van de toename van het aantal huishoudens in de gemeente is te wijten aan de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Het aantal eenpersoonshuishoudens met mannen is sterker gegroeid dan het aantal eenpersoonshuishoudens met vrouwen. Het aantal huishoudens met vijf personen is het sterkste gestegen (+23%).

De structuur van de particuliere huishoudens in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ziet er gemiddeld als volgt uit:

- Bijna 50% van de huishoudens zijn eenpersoonshuishoudens. In de onderzochte wijken is het aandeel eenpersoonshuishoudens veel hoger, namelijk 69% van alle particuliere huishoudens;
- 15% van de huishoudens bestaat uit koppels zonder kinderen. Het aandeel ligt iets lager in de bestudeerde wijken (13,71%);
- Bijna 35% van de huishoudens heeft kinderen (eenoudergezinnen of koppels met kinderen). Dit aandeel is veel lager in de geanalyseerde wijken, waar slechts 17,02% van de huishoudens kinderen heeft.

De Stad Brussel is de vierde gemeente met het hoogste aandeel eenpersoonshuishoudens. Alle andere types van huishoudens zijn ondervertegenwoordigd in vergelijking met de gewestelijke cijfers.

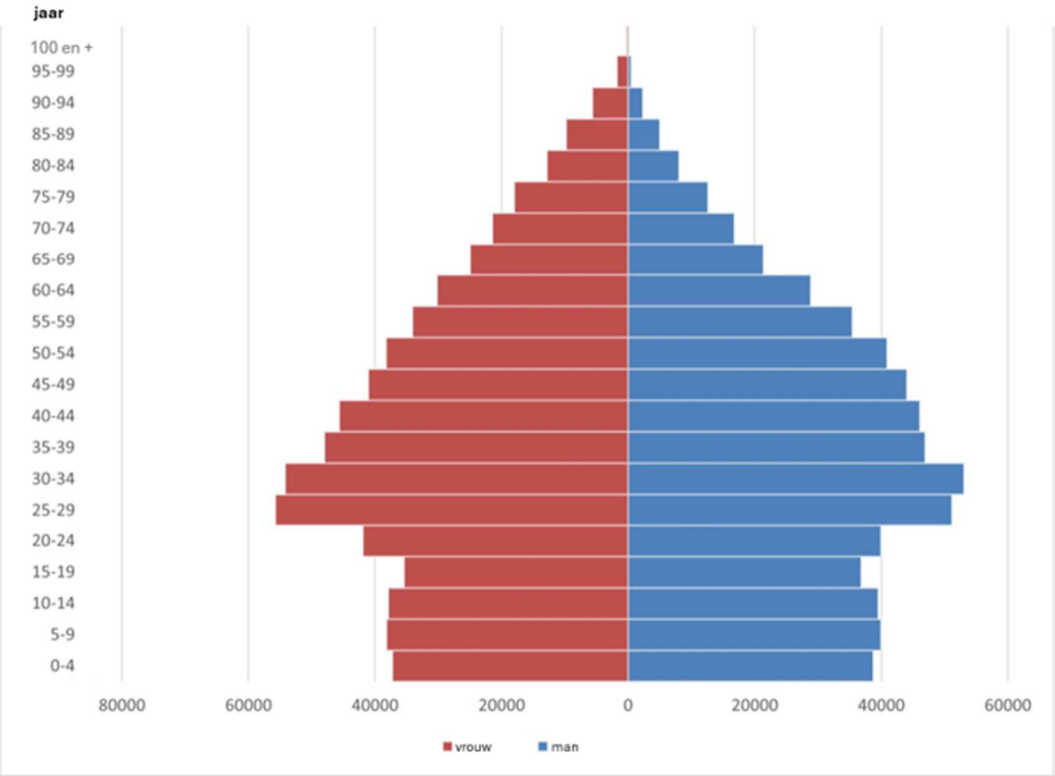
2021	Eenoudergezin	1-persoonshuishoudens (alleenstaand)	Koppels met kinderen	Koppels zonder kinderen
Gemiddelde van de onderzochte wijken	6,06%	69,27%	10,96%	13,71%
Gewestelijk gemiddelde	11,64%	49,96%	23,71%	14,69%

Structuur van particuliere huishoudens (Wijkmonitoring-BISA, 2021)

De leeftijdsstructuur van de bevolking in de bestudeerde wijken wordt gekenmerkt door een hoger aandeel van de beroepsbevolking (18-64 jaar) dan het gewestelijk gemiddelde. Het aandeel jongeren (0-17 jaar) in deze wijken is dan ook lager dan het gewestelijk gemiddelde (14% tegenover bijna 23%). Er zijn verhoudingsgewijs minder 65-plussers in de onderzochte wijken (7,2%) dan het gewestelijk gemiddelde (13,1%).

2022	Aandeel 0-17 jaar	Aandeel 18-64 jaar	Aandeel 65 jaar en ouder
Gemiddelde van de onderzochte wijken	13,9%	78,9%	7,2%
Gewestelijk gemiddelde	22,6%	64,4%	13,0%

De demografische prognoses van het BISA schatten dat het grootste deel van de toekomstige **demografische groei** in het gewest afkomstig zal zijn van de leeftijdsgroep 45-79 jaar, met een relatieve stijging van 8% tussen 2020 en 2030, wat neerkomt op 32.000 extra Brusselaars.



Leeftijdspiramide in het BHG (BISA, 2023)

Deze leeftijdspiramide laat zien dat er een hoog geboortecijfer was in de jaren 1990 (bevolkingsgroep die vandaag 25 tot 35 jaar is), maar dat sinds het begin van de jaren 2000 het geboortecijfer sterk is gedaald.

De verhouding tussen mannen en vrouwen in de beroepsbevolking is bijna 1. In de oudere leeftijdsgroepen is de levensverwachting voor vrouwen hoger dan voor mannen vanaf 70 jaar.

Brussel is een bijzonder kosmopolitische stad, deels vanwege haar status als Europese hoofdstad. Uit de gegevens blijkt dat de meerderheid van de buitenlanders die in Brussel wonen afkomstig is uit een lidstaat van de Europese Unie. Vandaag de dag zijn in het gebied van het Rijksadministratief Centrum de buitenlanders in de meerderheid, terwijl de cijfers voor de omliggende wijken eerder representatief zijn voor de algemene trend in Brussel.

3.1.2 Activiteit en beroep

In de bestudeerde wijken was **het aandeel werkzoekenden** in de actieve bevolking (18-64 jaar) in 2021 niet alleen lager dan het gewestelijk gemiddelde (11,3%) en de gewestelijke mediaan (10%), maar ook lager dan voor de rest van de Vijfhoek. Dit is des te opvallender omdat het aandeel werkzoekenden in de actieve bevolking dat voor de Stad Brussel werd vastgesteld, hoger ligt dan het gewestelijk gemiddelde (12,2%).

2021	Aandeel werkzoekenden in de bevolking van 18-64 jaar (%) - 2021	Werkgelegenheidsgraad (%) - 2020
Onze-Lieve-Vrouw-ter-	9,9	51,26

Sneeuw (W)		
Martelaren (W)	7,2	43,95
Koninklijke wijk (W)	6	50,3
Stad Brussel (C)	12,2	49,12
BHG	11,3	51,78

Werkloosheidspercentage en werkende bevolking (Wijkmonitoring-BISA, 2023)

		Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Hoofdstedelijk Gewest	Vlaams Gewest	Waals Gewest
		aantal			%		
gender	mannen	419.076	1.447.225	618.606	52,7	53,1	52,0
	vrouwen	376.572	1.276.660	570.673	47,3	46,9	48,0
Kwalificatie niveau	laag	78.674	328.725	162.730	9,9	12,1	13,7
	middelgrote	198.594	1.126.277	466.974	25,0	41,3	39,3
	hoog	518.380	1.268.883	559.575	65,2	46,6	47,1
Leeftijdscategorie (jaar)	< 25	26.716	207.777	79.181	3,4	7,6	6,7
	25-29	95.403	311.512	134.180	12,0	11,4	11,3
	30-39	209.998	681.880	298.356	26,4	25,0	25,1
	40-49	214.624	690.218	297.622	27,0	25,3	25,0
	≥ 50	248.907	832.498	379.940	31,3	30,6	31,9
	Totaal	795.647	2.723.885	1.189.280	100,0	100,0	100,0

Kenmerken van de binnenlandse werkgelegenheid per gewest (Actiris, 2021 - bron FOD Economie - ADSEI (EAK), berekeningen view.brussels)

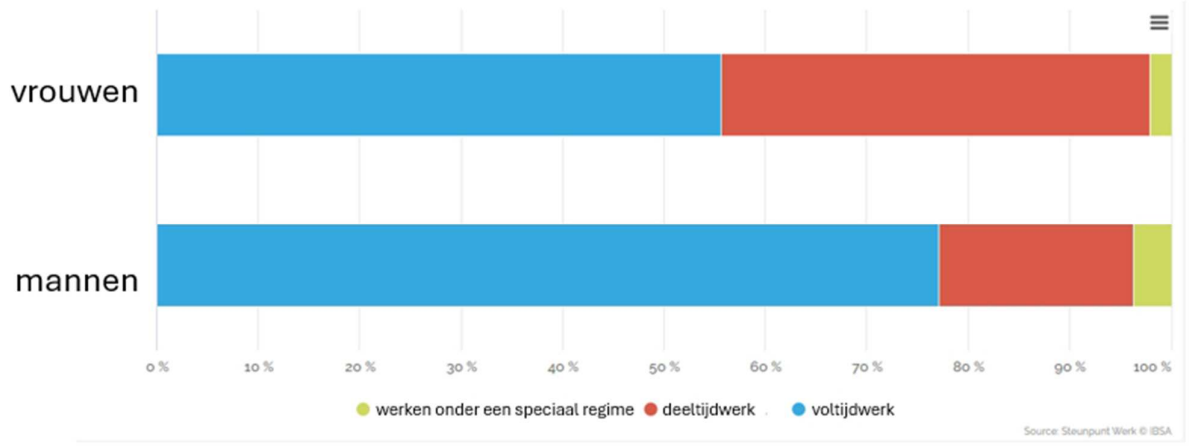
De specifieke kenmerken van de binnenlandse werkgelegenheid laten zien dat de verdeling van werk naar geslacht relatief gelijk is in de drie gewesten van het land, met een licht voordeel voor mannelijke werknemers: 52,7% van de banen wordt ingenomen door mannen in Brussel, 53,1% in Vlaanderen en 52,0% in Wallonië.

Deze trends werden reeds waargenomen in eerdere evaluaties. De Covid-crisis heeft de structuur van de binnenlandse werkgelegenheid in geen enkel gewest veranderd.

Wat het kwalificatieniveau betreft, worden de meeste banen in Brussel nog steeds uitgeoefend door mensen met een diploma hoger onderwijs. Hun aantal (en aandeel) is aanzienlijk hoger dan het jaar daarvoor (518.380 banen of 65,2% in 2021, tegenover 473.054 of 62,7% in 2020). Het hogere aandeel van banen voor hoger geschoolden in het Brusselse Gewest wordt nog steeds gedeeltelijk verklaard door de 'tertiarisering' van de economie.

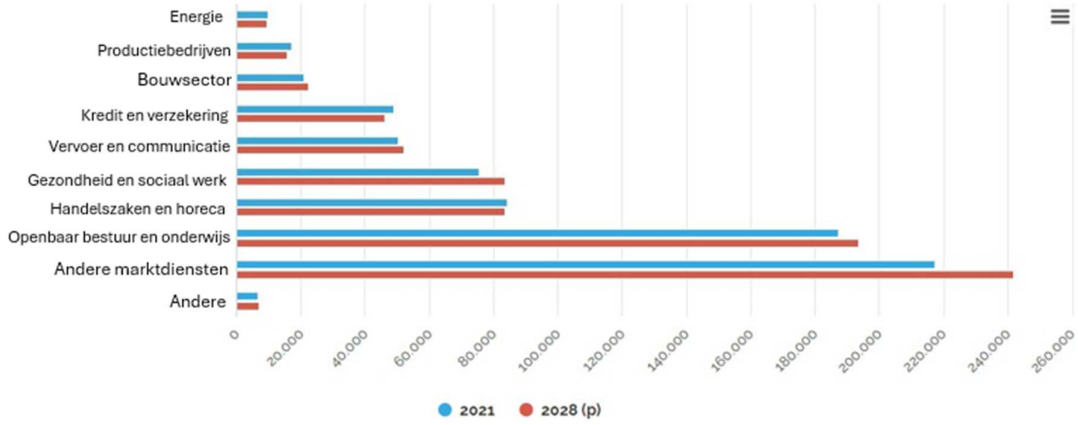
De verdeling van de tewerkstelling per leeftijdsgroep verschilt tussen de drie gewesten, vooral wat jongeren betreft: er zijn relatief minder jonge werknemers onder de 25 jaar, en nog minder tussen 25 en 29 jaar in het Brussels Gewest.

Tot slot moet worden opgemerkt dat de verdeling van de arbeidsregelingen in het BHG tamelijk onevenwichtig blijft tussen mannen en vrouwen: er werken twee keer zoveel vrouwen deeltijds als mannen



Verdeling van de werknemers die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wonen volgens arbeidsregeling (BISA, 2019)

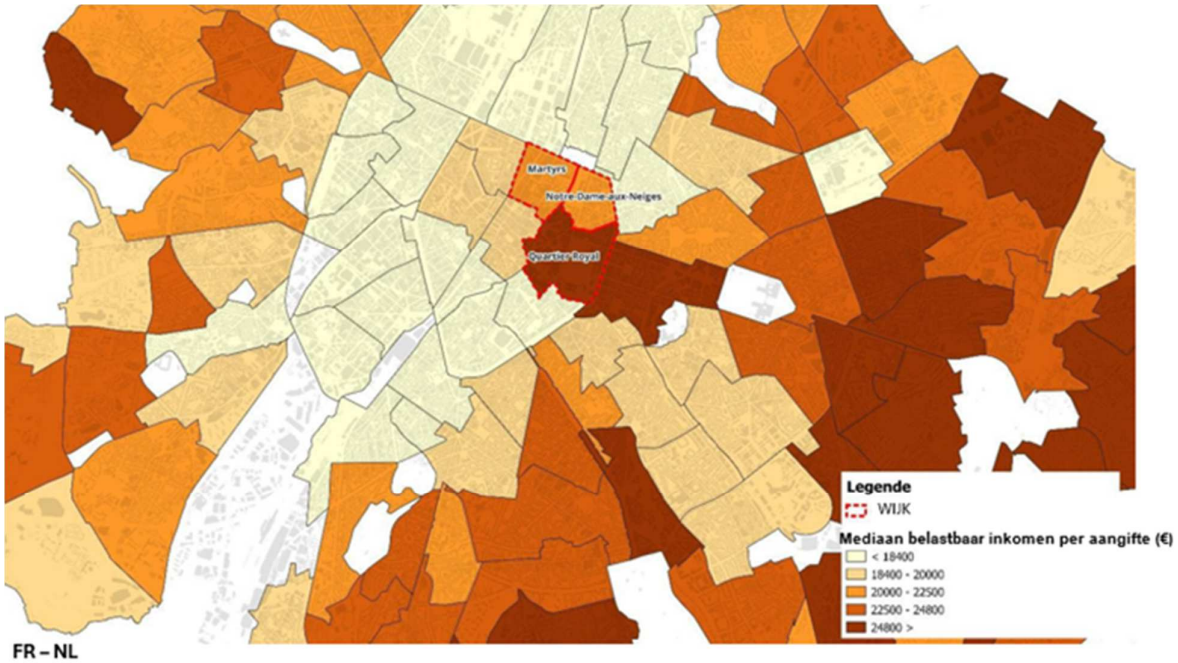
De onderstaande grafiek toont **de evolutie van de werkgelegenheidssectoren** in de komende jaren, uitgedrukt in het aantal werknemers. Volgens de BISA-prognoses zijn de werkgelegenheidssectoren die naar verwachting zullen groeien gezondheidszorg en maatschappelijk werk, in mindere mate openbaar bestuur en onderwijsdiensten, en in sterkere mate diensten gerelateerd aan kantoorwerk (andere marktdiensten).



Evolutie van de werkgelegenheid per activiteitensector in het BHG in aantal werknemers: 2021-2028 (BISA, 2023)

3.1.3 Inkomen

Het mediane inkomen per aangifte in de bestudeerde wijken was in 2019 hoger dan het gewestelijk gemiddelde. Binnen de Vijfhoek hebben de drie wijken op de site de hoogste mediane inkomens.



FR – NL
Martyrs – Martelaars
Notre-Dame-aux-Neiges – Onze – Lieve – Vrouw –ter - Sneeuwwijk
Quartier royal - Koningswijk

Mediaan inkomen van de aangiftes vóór belastingen in de wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BISA-Wijkmonitoring, 2019)

2019	Mediaan inkomen na belastingen (€)
Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw (W)	22.039
Martelaren (W)	20.690
Koninklijke wijk (W)	29.709
Stad Brussel (C)	19.171
BHG	20.427

Mediaan inkomen van de aangiften (Wijkmonitoring-BISA, 2023)

3.1.4 Conclusie

De Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk, Koninklijke wijk en Martelarenwijk hebben een zeer lage bevolkingsdichtheid voor dergelijke centrale wijken. Dit komt vooral door het belang van de kenmerkende kantoorfunctie. Het sociaal-economische profiel van de bewoners is als volgt:

- Een hoog percentage eenpersoonshuishoudens, waardoor de grootte van de huishoudens ver onder het gewestelijke gemiddelde ligt;
- Het hoge aandeel van de beroepsbevolking (18-64 jaar) en, omgekeerd, het lage aandeel van jongeren (0-17 jaar) en ouderen (64 jaar en ouder);
- Het aandeel werkzoekenden in de beroepsbevolking is laag, ongeveer 8%, lager dan het gewestelijk gemiddelde;
- De inkomensniveaus zijn hoger dan het gewestelijk gemiddelde.

We wijzen ook op de verwachte groei van de gemeentebevolking. Deze toename zal naar verwachting ~5.000 inwoners bereiken in 2030. Op gewestelijke schaal zal deze groei tegen 2030 ongeveer 26.000 inwoners bedragen. Deze demografische boom zal naar verwachting worden aangedreven door de leeftijdsgroep 45-79 jaar.

3.2 DE FUNCTIES VAN DE GEBOUWEN

3.2.1 Huisvesting

Gewestelijke context

Ter herinnering: volgens het BISA[6] bedraagt de **verwachte bevolkingsgroei** tussen 2021 en 2030 voor het Brussels Gewest ongeveer 26.058 extra inwoners. De bevolking van de Stad Brussel zal toenemen met 4.797 inwoners. In 2023, met een gemiddelde gezinsgrootte van 2,1 personen per huishouden, kan de minimale woningbehoefte tussen nu en 2030 worden geschat op 12.409, of ongeveer 1.400 woningen per jaar. Deze cijfers moeten worden genuanceerd omdat het schattingen zijn en minimumcijfers.

Het GPDO benadrukt dat, op basis van demografische prognoses, de op te vangen bevolkingstoename wordt geschat op 9.000 tot 10.000 inwoners per jaar tussen nu en 2040, wat een behoefte aan woningproductie impliceert die wordt geschat op 3.000 tot 4.000 woningen per jaar, zowel openbaar als particulier. Sinds de Covid-crisis is er echter een duidelijke vertraging in de bevolkingsgroei, wat de hierboven beschreven neerwaartse herziening van de groeischattingen verklaart. Dit benadrukt de noodzaak van een paradigmaverschuiving: van de behoefte om woningen te creëren naar de behoefte om toegankelijke woningen te creëren. De werkzaamheden rond het GPDO die momenteel worden uitgevoerd, bevestigen eveneens deze diagnose.

De diagnose en uitdagingen van de huisvesting in Brussel[7] omvatten de volgende elementen:

"In totaal werden in het Brussels Gewest tussen 2004 en 2015 jaarlijks gemiddeld ongeveer 3.800 extra woningen gecreëerd. Dit is een aanzienlijk volume vergeleken met de jaren 1990, toen 2.000 eenheden per jaar werden gecreëerd [Ananian, 2010]. Twee derde van deze woningen wordt gebouwd door particuliere bedrijven met als doel ze door te verkopen aan eigenaren-bewoners, verhuurders of investeerders [Romainville, 2015]. Een vijfde van de nieuwe woningen wordt gebouwd door particulieren, waarvan een minderheid eigenaar-bewoner is, in schril contrast met voorstedelijke gebieden waar zelf bouwen veel meer voorkomt [Halleux, 2005]. Ten slotte wordt een tiende van de woningen gecreëerd door structuren die afhankelijk zijn van gewestelijke of gemeentelijke instellingen van openbaar belang".

"De productie van nieuwe woningen is geografisch zeer ongelijk verdeeld over het gewest. Het productievolume is over het algemeen hoog in de centrale wijken en de eerste kroon (met uitzondering van de kantoorwijken ten oosten van de Vijfhoek) en in een reeks meer afgelegen gebieden aan weerszijden van de oude steenwegen. Deze aanhoudende vastgoeddynamiek in de centrumwijken getuigt van een residentiële (her)toe-eigening die het resultaat is van zowel de aantrekkingskracht die centrumwijken uitoefenen op de vele kleine huishoudens die actief zijn op de huurmarkt [Van Criekingen, 2013] en een heroriëntatie van de overheidsinterventies in deze wijken via een beleid van 'revitalisering' [Noël, 2009; Lenel, 2013], als van mechanismen voor investeerders in deze wijken – die lang werden afgeschreven – om meerwaarden op grond en vastgoed te realiseren. ”

"Een vergelijking van de cijfers van de recente toename van het aantal particuliere huishoudens (ongeveer 5.000 eenheden per jaar tussen 2001 en 2015) en de woningvoorraad (ongeveer 3.800 eenheden per jaar sinds 2003) laat een kwantitatieve discrepantie zien tussen het geproduceerde aanbod (ondanks het feit dat dit op een zeer hoog niveau ligt) en de vraag, wat des te problematischer is omdat er nog steeds niet wordt voldaan aan de vraag van een groot aantal Brusselse gezinnen.”

Kenmerken van de woningen

Zoals hierboven vermeld, is er relatief weinig huisvesting binnen de perimeter en in de omliggende wijken.

In de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk liggen de woningen vooral rond het Vrijheidsplein, langs de Onderrichtstraat en de Verenigingstraat, en meer recent op de hoek van de de Lignestraat en de Oratoriënberg, in het Rijksadministratief

[6] BISA, Gewestelijke bevolkingsprojecties, 2020

[7] DESSOUROUX Christian, BENSLIMAN Rachida, BERNARD Nicolas, DE LAET Sarah, DEMONTY François, MARISSAL Pierre, SURKYN Johan, 2016. Synthesenota BIS. *Huisvesting in Brussel: diagnose en uitdagingen*. In: Brussels Studies, nummer 99, 6 juni, www.brusselsstudies.be.

Centrum (gebouw van 77 appartementen - gebouw C2)

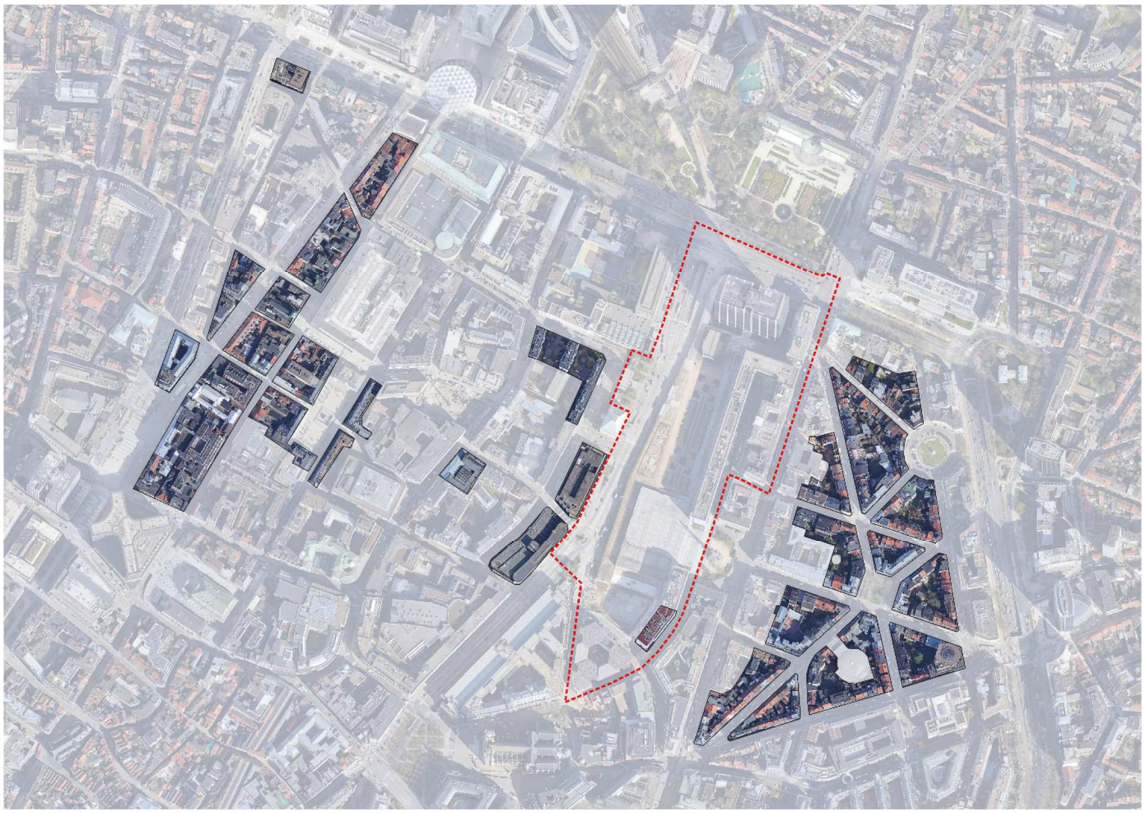
In de Martelarenwijk, in de onmiddellijke omgeving van de site, is er voornamelijk huisvesting in de vorm van een groot sociaal wooncomplex: Sociale wijk Meiboom (Meiboomstraat en Broekstraat). De huisvesting concentreert zich ook ten westen van de Nieuwstraat, voornamelijk langs de Adolphe Maxlaan.

Er wonen slechts 300 mensen in de Koninklijke wijk. Als gevolg daarvan is er vrijwel geen huisvesting in de Koninklijke wijk.

Er zijn echter een aantal projecten aan de gang om er opnieuw woningen te bouwen, met name rond de Pachecolaan (zie hoofdstuk Stedenbouw):

- Voormalige drukkerij: 2.415 m² extra huisvesting in de wijk;
- Koninklijke Munt: 1.050 m² extra huisvesting in de wijk (13 co-housing eenheden);
- Gebouw Zand-/Broekstraat: 9.864 m² extra huisvesting in de wijk (222 studentenkoten).

Recente ontwikkelingen bevestigen dan ook dat de wijk momenteel evolueert naar een hernieuwd woningaanbod en een grotere mix van functies.



Locatie van de belangrijkste 'pockets' van woningen in de buurt van de site van het BBP Pacheco (ARIES, 2023)

In de Stad Brussel maken appartementen bijna 60% uit van de woningvoorraad. Rijtjeshuizen en halfvrijstaande huizen zijn goed voor 26% van de geobserveerde typologieën. De rest bestaat uit vrijstaande huizen, handelspanden en andere wooncategorieën.

Opgemerkt moet worden dat lopende en toekomstige projecten tot een verdere stijging van het aandeel appartementen zullen leiden.

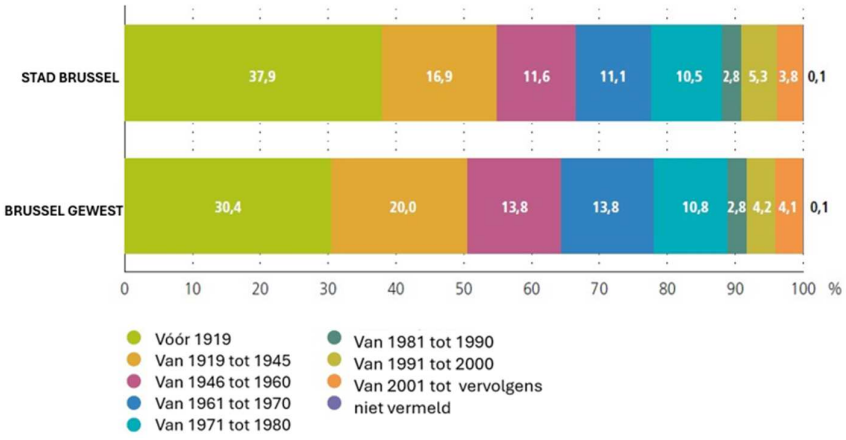
Gemeente	Halfvrijstaand huis	Rijtjeshuis	Appartement	Andere (vrijstaand huis, handelspand, enz.)
Brussel	1%	25%	62%	11%

Opsplitsing per woningtype van het woningpark van de Stad Brussel (Statbel, 2023)

Binnen de wijken was het aandeel van huishoudens die in appartementen woonden in 2001 zeer dominant, en met een gemiddelde van 93,34% aanzienlijk hoger dan de gemeentelijke en gewestelijke gemiddelden.

De gebouwen in de Stad Brussel zijn heterogeen qua leeftijd. Het aandeel oudere woningen is relatief hoog (bijna 38% van de woningen is gebouwd voor 1919).

Op de site en zijn omgeving vertoont het bovenste deel oudere gebouwen met een sterke verkaveling, met uitzondering van een paar gebouwen langs de Koningsstraat. Het bebouwde gebied onder het RAC is veel recenter, met een reeks grote woonwijken die zijn gebouwd nadat de Noord-Zuidverbinding was voltooid. Veel van de renovatie(projecten) die momenteel worden uitgevoerd, zijn grote renovaties die bestaande gebouwen zullen upgraden zodat ze voldoen aan de huidige prestatienormen.

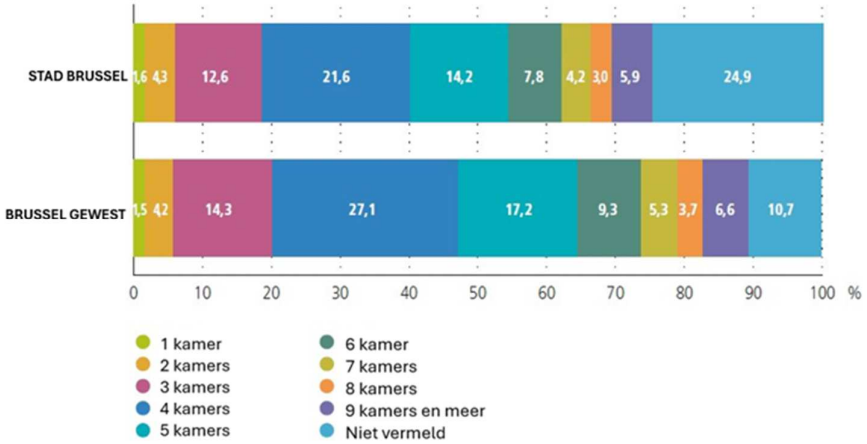


Verdeling van klassieke woningen naar bouwperiode op 1 januari 2011 (BISA en OGWB op basis van de bevolkingstelling 2011, Zoom op de gemeenten: Stad Brussel, 2016)

Wat de grootte van de woningen betreft, blijkt uit de statistieken dat bijna een vijfde van de woningen in de Stad Brussel 3 kamers of minder heeft. Nog eens 20% heeft 4 kamers, wat de aanwezigheid van relatief kleine woningen weerspiegelt. Toch heeft een kwart van de woningen tussen de 5 en 7 kamers.

Er moet worden opgemerkt dat er nog steeds een aanzienlijk aantal woningen in de Stad Brussel is waarvan het aantal kamers niet gekend is, wat de mogelijke vergelijking met gewestelijke cijfers beperkt (25% van de woningen, tegenover 11% op gewestelijk niveau).

Uit gegevens van 2001 blijkt echter dat de meeste woningen binnen de perimeter en in de omliggende wijken klein zijn: bijna de helft van de woningvoorraad is kleiner dan 55 m². Dit percentage ligt ruim boven het gewestelijk gemiddelde.



Verdeling van bewoonde klassieke woningen naar aantal kamers op 1 januari 2011 (BISA en OGWB op basis van de bevolkingstelling 2011, Zoom op de gemeenten: Stad Brussel, 2016)

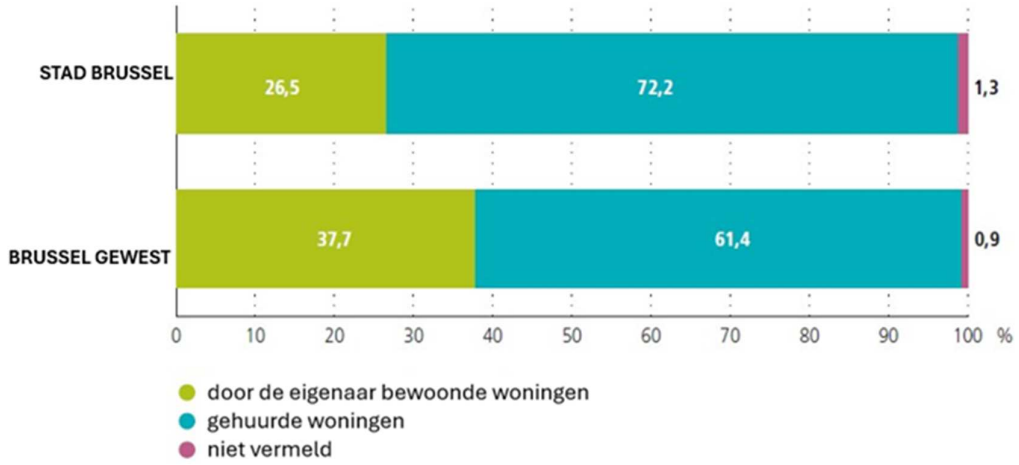
Eigendomstype

In de Stad Brussel is het aandeel van woningen bewoond door **huurders** aanzienlijk hoger dan op gewestelijk niveau. In 2001 werden de meeste woningen in de projectwijken al bewoond door huurders, ongeveer 90% van de woningvoorraad, tegenover 41% op gewestelijk niveau (BISA - Wijkmonitoring, 2001).

In 2018 wordt de gemiddelde maandelijkse huur voor een huurwoning, ongeacht het jaar van ingebruikname, geschat op 739 euro. Los van de wettelijke indexering van de huurprijzen elk jaar, zijn de huurprijzen voor woningen in Brussel sinds 2004 met bijna 20% gestegen. Slechts 25% van de huishoudens besteedt minder dan 30% van hun budget aan huur.

Woningdelen neemt ook toe: 11% van de woningen wordt verhuurd als deelwoning. Deze woningen worden tegen hogere prijzen verhuurd dan andere woningen met een vergelijkbaar comfortniveau. De gemiddelde leeftijd van de bewoners van deelwoningen is 28 jaar en ze blijven minder lang in hun woning dan de gemiddelde huurder.

Gemiddeld blijven huurders iets minder dan zes jaar in hun woning. Drie kwart van de huurders is van plan om na de verhuizing in Brussel te blijven, 14% wil naar het buitenland verhuizen en 11% wil naar Vlaanderen of Wallonië verhuizen. 30% van de huurders zegt van plan te zijn om binnen maximaal zes jaar een eigen woning te kopen. Het zijn voornamelijk koppels tussen 25 en 44 jaar met twee arbeidsinkomens.



Verdeling van bewoonde klassieke woningen naar eigendomstype op 1 januari 2011 (BISA en OGWB op basis van de bevolkingstelling 2011, Zoom op de gemeenten: Stad Brussel, 2016)

In verhouding tot het aantal gezinnen is het aantal sociale woningen hoger in de Stad Brussel dan op gewestelijk niveau (9 sociale woningen per 100 gezinnen tegenover 7 per 100 op gewestelijk niveau).

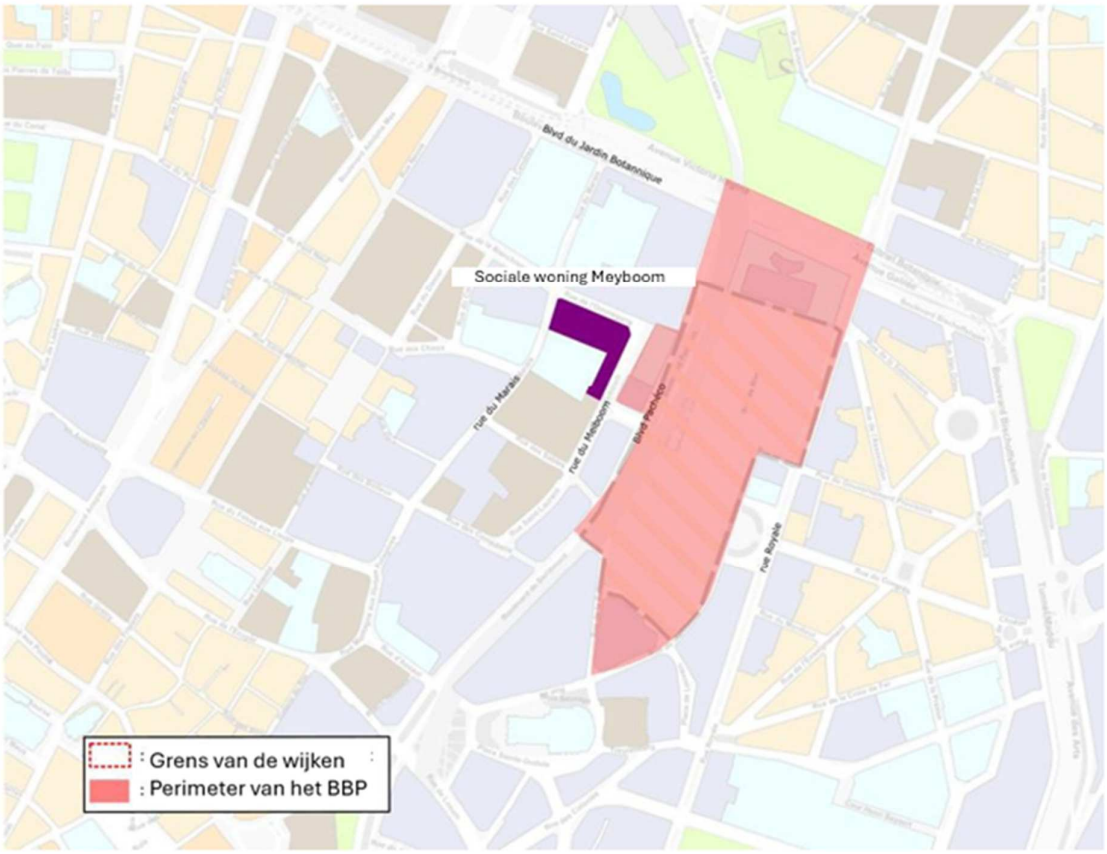
9-3 **aandeel sociale huisvesting – 31/12/2020**

	Stad Brussel	Brussels Hoofdstedelijk Gewest
aantal sociale woningen	8 267	40 089
aantal sociale woningen per 1000 particuliere huishoudens	9,4	7,2

Sources : SLRB, Statbel (RN) ; calculs IBSA

België aandeel sociale woningen in de Stad Brussel (BISA en OGWB, Zoom op de gemeenten: Stad Brussel, 2024)

Van de wijken op de site bevinden zich alleen in de Martelarenwijk sociale woningen. In 2022 telde de wijk volgens het BISA 203 sociale woningen, wat neerkomt op een dekking van 11,87 sociale woningen per 100 huishoudens (vergeleken met 9,50 woningen per 100 huishoudens op gemeentelijk niveau en 7,24 woningen per 100 huishoudens op gewestelijk niveau). Deze sociale woningen komen voornamelijk overeen met de sociale wijk Meiboom, gelegen tussen de Meiboomstraat en de Broekstraat, aan de kant van de Pachecolaan tegenover het project.



Locatie van de sociale wijk Meiboom ten opzichte van de site van het BBP Pacheco (ARIES, 2023)

Wat de toegang tot huisvesting betreft, wijzen het BISA en het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad erop dat voor de Stad Brussel in het bijzonder: "Sociale huisvesting een aanzienlijk deel uitmaakt van het woningbestand van de gemeente. Naast de kosten die de erfenis van een oud woningpark en bepaalde grotere, meer recente functionalistische complexen met zich mee kunnen brengen, moeten we de concentratie van de meest kansarme bevolkingsgroepen in dit segment van het huuraanbod, dat al grotendeels verzadigd is, blijven beheren en de integratie van alle bewoners van de wijk verzekeren" (Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse en het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad (Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie), 2016, Zoom op de gemeenten: Stad Brussel).

Meer in het algemeen benadrukt de synthesenota BIS[8] met betrekking tot de huidige situatie van de sociale huisvesting in Brussel, echter dat: "*Het is een feit dat de huizenmarkt zeer hiërarchisch is en functioneert als een echte sociale filter. In tegenstelling tot degenen die in staat zijn om een woning te vinden die aan hun behoeften voldoet, is er een groeiend deel van de huishoudens dat niet (meer) over de financiële middelen beschikt om zich vrij te bewegen op de vastgoedmarkt.*

Gezien het aanhoudende tekort aan openbare huisvesting, in het bijzonder sociale huisvesting, en de gebrekkige regulering van de particuliere sector, is de Brusselse markt momenteel onvoldoende beschermd tegen een stijgende ongelijkheid in de toegang tot huisvesting, een situatie waarvan de huishoudens met de laagste inkomens de belangrijkste slachtoffers zijn".

[8] Chr. Dessouroux, R. Bensliman, N.Bernard, S. De Laet, FR. Demonty, P Marissal, J.Surkyn, "Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux", Brussels Studies, Synthesenota's Nr. 99 juni 2016

Er blijven dus belangrijke uitdagingen.

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het duurste gewest van België voor alle soorten woningen. Rijhuizen of halfvrijstaande huizen kostten iets meer dan een half miljoen euro en hun prijzen stegen met 6.000 euro (+1,2%). De mediane prijs van vrijstaande huizen daalde met 20,9% tot 850.000 euro. De mediane prijs van appartementen bleef stabiel op 260.000 euro.

Binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is Brussel een van de goedkoopste gemeenten om een huis te kopen, en voor appartementen situeert Brussel zich rond het gemiddelde. Er moet worden opgemerkt dat de Stad Brussel een uitgestrekt gebied beslaat en dat de gebieden rond de perimeter van het BBP binnen de Vijfhoek, nog steeds wijken zijn met hoge huur- en grondprijzen.

Brussels Hoofdstedelijk Gewest	2021 (Q3)	2022 (Q3)	2023 (Q3)	Evolutie (%) 2022 (Q3) / 2021 (Q3)	Evolutie (%) 2023 (Q3) / 2022 (Q3)
Huizen met 2 of 3 gevels	485.000	499.000	505.000	+2,9%	+1,2%
Huizen met 4 gevels of meer	1.107.500	1.075.000	850.000	0,0%	-20,9%
Appartement	250.000	260.000	260.000	+4%	0,0%
Mediane prijs (€)					

Mediane woningprijs (Statbel, 2023)

	duurste gemeenten	mediaanprijs		goedkoopste gemeenten	mediaanprijs
1	ELSENE (29)	950.000	1	SINT-JANS-MOLENBEEK (16)	311.250
2	SINT-PIETERS-WOLUWE (37)	750.000	2	ANDERLECHT (43)	365.000
3	SINT-LAMBRECHT-WOLUWE (35)	705.000	3	BRUSSEL (64)	387.500
4	UKKEL (73)	650.000	4	JETTE (26)	393.900
5	ETTERBEEK (16)	647.500	5	SCHAARBEEK (47)	420.000

Mediane prijs van huizen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest per gemeente (Statbel, 2023) – het aantal transacties staat tussen haakjes)

Uitdagingen op het gebied van huisvesting en stedelijke ontwikkeling

Het BISA en het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad identificeren ook de volgende problemen voor de Stad Brussel: "De Stad Brussel is de grootste gemeente van het gewest, dus er wordt een zeer groot aantal stedelijke projecten uitgevoerd op het grondgebied, op verschillende locaties en van verschillende types (kantoren, woningen, infrastructuur), groottes en bouwperiodes. Een van de grootste uitdagingen blijft om verbanden te creëren tussen deze verschillende projecten en ze te integreren in het stedelijk weefsel.

De dichtheid van de verstedelijking en de vele beperkingen die samenhangen met de internationale en nationale functies van Brussel maken het bijzonder moeilijk om stedenbouwkundige keuzes te maken, met directe gevolgen voor de levenskwaliteit van de inwoners van de stad. De uitdaging is om een hoogwaardige openbare ruimte te creëren door middel van nieuwe en innovatieve combinaties.

De woningproductie (bouw en renovatie) is, gedreven door de bevolkingsgroei, de afgelopen jaren toegenomen in alle wijken van de gemeente. Daarom is het belangrijk om de behoeften van bestaande bewoners te verzoenen met die van nieuwe bewoners. De productie van betaalbare woningen van hoge kwaliteit zou verdere dualisering van de gemeente helpen voorkomen.

Daarnaast is de leegstand van de grote voorraad kantoorruimte soms structureel hoog, waardoor innovatieve herontwikkeling een uitdaging is voor de gemeente. Dit biedt ook kansen om de functionele mix van bepaalde wijken te vergroten.

Een van de belangrijkste prioriteiten voor Brussel en het Gewest is het wegwerken van het tekort aan woningen en het bieden van een antwoord dat beter is afgestemd op de behoeften van de bevolking. Het probleem is niet alleen de hoeveelheid woningen, maar ook de prijs ervan, vooral op de huurmarkt. Hoewel het gebrek aan huisvesting een hardnekkig probleem is, is het de laatste jaren verergerd door het fenomeen van gentrificatie, dat heeft geleid tot de terugkeer van welgestelde families naar het stadscentrum, waardoor de vraag naar en de prijs van onroerend goed is gestegen.

De huidige economische context dreigt de particuliere investeringen voor de bouw van nieuwe woningen te doen afnemen, waardoor er een extra behoefte aan sociale woningen ontstaat. De verbetering van de sociale woningvoorraad moet dus kwantitatief maar ook kwalitatief zijn door een betere aanpassing aan de kenmerken van de Brusselse gezinnen; het tekort aan woningen speelt vooral voor grote gezinnen.

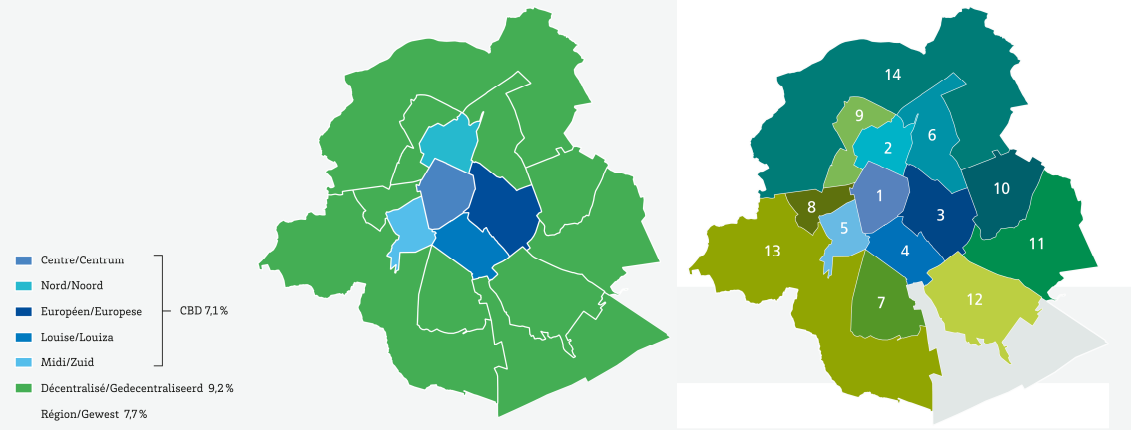
Het vergemakkelijken van de toegang tot het woningbezit is ook een prioriteit voor het Gewest, aangezien de hoge vastgoedprijzen een oorzaak zijn van het vertrek van gezinnen met een "bescheiden" inkomen die wegtrekken om goedkopere woningen te vinden. Door de middenklasse de kans te bieden om een eigendom te verwerven, kan de vraag naar huurwoningen worden verminderd en de markt worden gestabiliseerd, omdat eigenaars-bewoners langer in hun woning blijven dan huurders.

Met deze verschillende dynamieken moet rekening worden gehouden bij het herdefiniëren van de bestudeerde wijk. Er moet worden opgemerkt dat de ambities voor woningbouw binnen het gebied, evenals de conversieprojecten voor kantoren die momenteel worden uitgevoerd, ontwikkelingen in deze richting zijn. De herinrichting van openbare ruimten en de introductie van een grotere mix van functies binnen de perimeter zijn twee belangrijke factoren die deze transformatie ondersteunen.

3.2.2 Kantoren

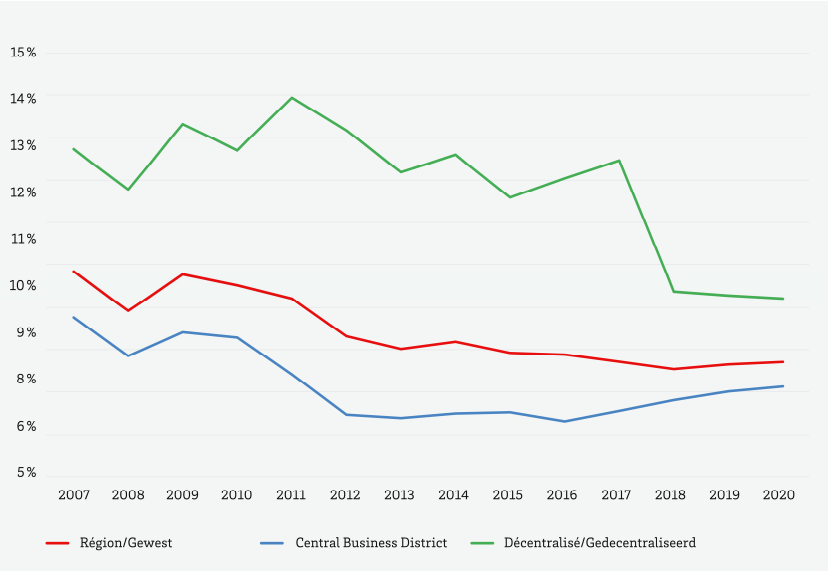
Gewestelijke context

Op gewestelijk niveau wordt de kantorenvoorraad geschat op 12.701.973 m² vloeroppervlakte toegewezen aan kantoren. De kantooroppervlakte op gewestelijk niveau is sinds 2010 gestagneerd op bijna 13 miljoen m². Het grootste deel van deze voorraad (72%) is geconcentreerd in de wijken van het CBD (Central Business District). Evenzo is het leegstandspercentage voor 2020 op gewestelijk niveau vastgesteld op 7,7% en is het sinds 2007 nauwelijks veranderd (een daling van 2,1% in leegstand over deze periode). Dit algemene leegstandspercentage moet echter worden genuanceerd op basis van de locatie van de wijk in kwestie. De leegstand in perifere wijken leidt namelijk tot een hoger gewestelijk leegstandspercentage.



Geografische uitsplitsing van het Brussels Gewest volgens het Overzicht van het kantorenpark en de leegstand (Overzicht van het kantorenpark, 2021)

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire Overzicht 39 (2020) Stock Voorraad (m²)	Vacance Leegstand (m²)	Taux de vacance Leegstand
1. Centre Centrum	2.424.811	190.395	7,9%
2. Quartie Nord Noordwijk	1.837.528	166.272	9.0%
3. Quartier européen Europese wijk	3.444.048	175.761	5,1%
4. Quartier Louise Louizawijk	901.331	98.018	10,9%
5. Quartier Midi Zuidwijk	558.692	22.353	4,0%
6. 1ère Couronne NE 1e kroon NO	295.244	7.294	2,5%
7. 1ère Couronne Sud 1e kroon Zuid	188.588	5.633	3,0%
8. 1ère Couronne SO 1e kroon ZW	81.114	2.060	2,5%
9. 1ère Couronne NO 1e kroon NW	159.555	3.429	2,1%
10. 2e Couronne Est 2e kroon Oost	611.875	49.712	8,1%
11. 2e Couronne SE 2e kroon ZO	106.297	8.373	7,9%
12. 2e Couronne Sud 2e kroon Zuid	597.762	82.263	13,8%
13. 2e Couronne SO 2e kroon ZW	467.381	66.822	14,3%
14. 2e Couronne Nord 2e kroon Noord	1.027.747	100.039	9,7%
Total / Totaal	***12.701.973***	***978.424***	***7,7%***



Voorraad en leegstand per wijk (Overzicht van het kantorenpark 2021 - Leegstand 2020).

Centrumwijk (Vijfhoek)

Wat betreft de wijk in de perimeter van de BBP-site (de Centrumwijk) wordt de voorraad kantoorruimte geschat op 2.400.000 m², de op één na grootste in het gewest na de Europese wijk (3.400.000 m²). Wat het leegstandspercentage betreft, is het percentage voor de Centrumwijk (Vijfhoek) iets hoger dan het gewestelijk leegstandspercentage (9,8% tegenover 8,2%)[9]. De Centrumwijk heeft het op één na hoogste leegstandspercentage na de Louizawijk (13,5%).

	2014	2016	2018	2020	2022
Centrum	4,9%	7,0%	6,7%	7,9%	9,8%
Noordwijk	6,0%	3,8%	5,0%	9,0%	9,2%
Europese Wijk	6,6%	5,9%	6,4%	5,1%	5,3%
Louizawijk	11,2%	9,2%	11,9%	10,9%	13,5%

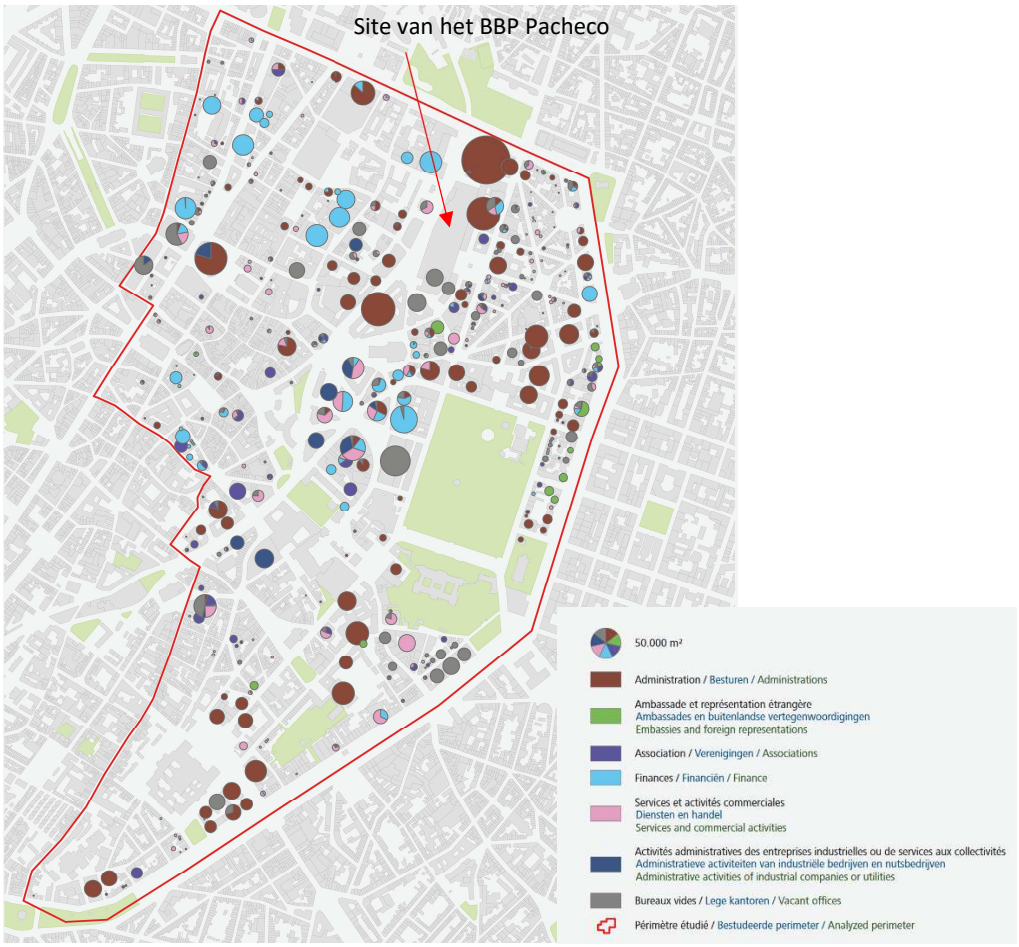
[9] Ter informatie: een leegstand van 6% wordt door makelaars als "normaal" beschouwd en is optimaal om een bepaalde marktdynamiek te garanderen (Brussel, haar kantoren en bedienden, speciale uitgave gepubliceerd door het Overzicht van het kantorenpark in 2009), d.w.z. een zeker verloop in de ingebruikname van kantoorruimte.

Zuidwijk	6,1%	8,4%	6,9%	4,0%	9,0%

Evolutie in leegstand in de wijken van het CBD (ARIES op basis van gegevens van het Overzicht van het kantorenpark, 2023)

90% van de kantoorruimte in de Centrumwijk (Vijfhoek) bevindt zich in het oosten van de Vijfhoek. Het leegstandspercentage voor dit gebied was slechts 4,2% in 2014. De aantrekkelijkheid en het aanbod van kantoren is toegenomen. Toch lijkt de groei van de leegstand tussen 2014 en 2023 (van 4,9% naar 9,8%) te wijzen op een afzwakking van de vraag in dit gebied.

Meer dan de helft van de kantoren in het oosten van de Vijfhoek wordt gebruikt door overheidsdiensten. De op één na meest vertegenwoordigde sector is de financiële sector, met meer dan een vijfde van de bezette ruimte in dit deel van de Vijfhoek. Het Overzicht van het kantorenpark merkt een duidelijk verschil op tussen de Europese wijk (waar de Europese instellingen en lobby's gevestigd zijn) en de Vijfhoek (waar de Belgische politieke macht geconcentreerd is).



Activiteitensectoren van de kantoorbezetting in het oosten van de Vijfhoek (Overzicht van het kantorenpark, 2014)

Wijken binnen de site van het BBP

Zoals te zien is in de onderstaande figuur, vormen kantoren (administratief gebied in het paars) de overheersende functie in de wijken van de site. In december 2023 bedroeg de kantooroppervlakte:

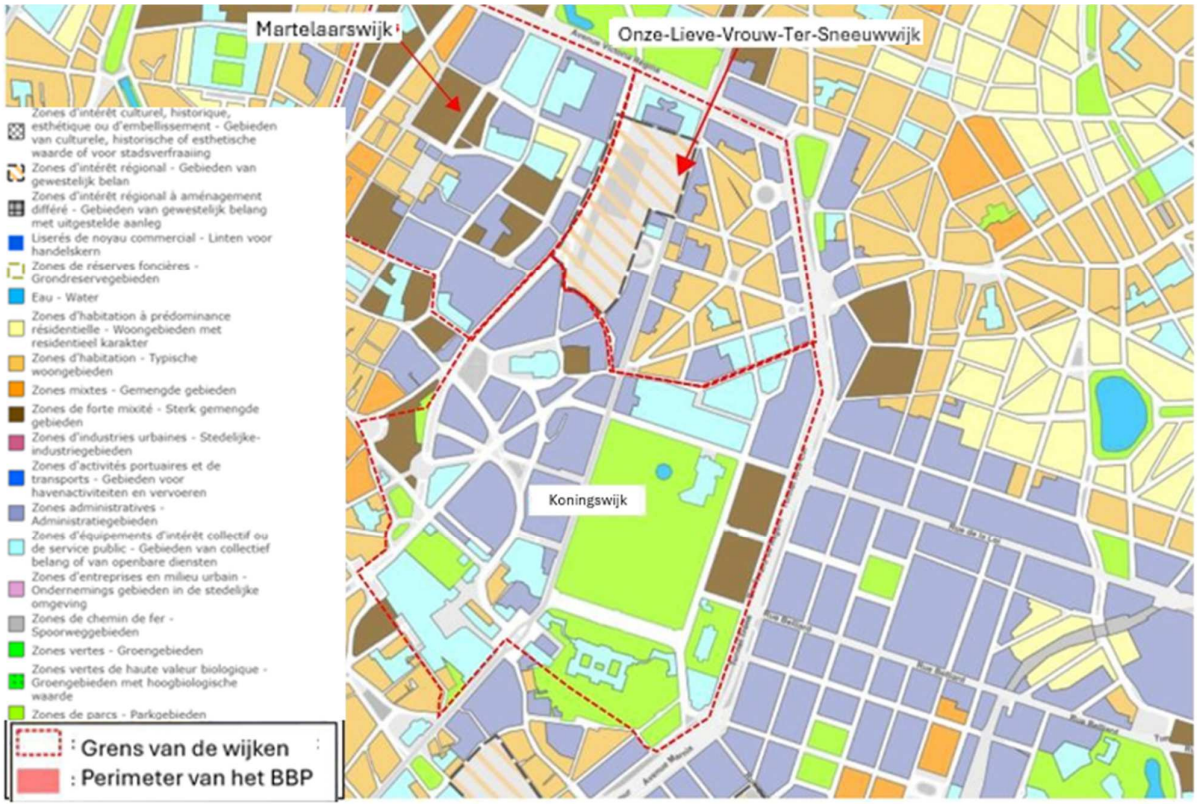
- 908.364 m² voor de Martelarenwijk;
- 851.469 m² voor de Koninklijke wijk;
- 1.711.023 m² voor de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk.

Deze oppervlaktes vormen een van de hoogste kantoordichtheden in het Brussels Gewest. Zoals hierboven vermeld, maakt

de site van het BBP deel uit van een groot administratief gebied dat het noordoosten van de Vijfhoek beslaat.

Het programma van het GGB nr. 11 beperkt momenteel de bouw van nieuwe kantoorruimte, aangezien het onmogelijk is om het BBP toe te passen zonder wijziging. De volledige 70.000 m² kantoorruimte die was gepland als onderdeel van het BBP-programma is voltooid[10]. Nieuwe kantoorruimte kan dus worden uitgesloten zonder de doelstelling van 35% woningen binnen de perimeter (en binnen het gedefinieerde bouwpotentieel) in gevaar te brengen.

De belangrijkste kantoorgebouwen in het gebied herbergen belangrijke nationale en internationale activiteiten. De Nationale Bank van België, de Federale Politie, de FOD Financiën, de Rijksdienst voor Jaarlijkse Vakantie, AG Insurance, BNP Paribas Fortis en het hoofdkantoor van Belfius Bank behoren tot de belangrijkste gebruikers van de kantoren in de omgeving van het project.



Kaart met bestemmingen van het GBP (ARIES op basis van Brugis-plan, 2023)

Uitdagingen op het gebied van kantoren

De kantorenmarkt bevindt zich wellicht op een keerpunt in zijn evolutie en staat aan de vooravond van een belangrijke herconfiguratie, zowel wat betreft de rol die aan het kantoorgebouw wordt toegekend als gevolg van de hybridisering van werkplekken als wat betreft de locatie van diezelfde werkplekken. De Covid-crisis heeft ook bijgedragen aan de versnelling van processen die al aan de gang waren.

Wat de Brusselse kantorenmarkt betreft, vallen de volgende elementen op:

- Een zeer grote hoeveelheid geplande kantoorruimte (415.202 m² vergund in december 2023), wat de vraag doet rijzen hoeveel van deze nieuwe kantoorruimte daadwerkelijk in gebruik zal worden genomen. Deze sluit perfect aan op de vraag van de markt, maar in een context waarin de vraag krimpt en er geen nieuwe spelers bijkomen, maar alleen bestaande spelers verhuizen, geven werkgevers aan dat ze nu minder ruimte nodig hebben. Vooral de Noordwijk (144.651 m²) wordt hierdoor getroffen. Het huidige streven van het Gewest om de mix van functies in het gebied te verbeteren, om te zorgen voor een continue animatie ook buiten de werkdagen en -uren en om

[10] Vandaag is er 93.583 m² kantoorruimte gebouwd binnen de perimeter van het GGB nr 11.

gebouwen opnieuw te verbinden met hun directe omgeving, wekt veel verwachtingen. De Centrumwijk en Europese Wijk blijven niet achter, wat het belang van het Central Business District voor kantoorlocaties weerspiegelt.

- Een leegstand van 9,8%, ofwel bijna 1 miljoen m², die licht toeneemt, maar die mogelijk sterk zal toenemen door het fenomeen van grijze leegstand, d.w.z. het op de markt brengen van kantoorruimte die onderbenut of onbezet is geraakt als gevolg van de Covid-crisis en waarvan de verminderde zichtbaarheid de leegstandscijfers dreigt te vertekenen. Aan de andere kant zijn er een aantal renovatieprojecten aan de gang die voor een grotere mix in de wijk zullen zorgen. De nieuwe projecten omvatten enkele duizenden vierkante meter kantoorruimte. Voor bedrijven zijn nieuw kantoren aantrekkelijker. Oude kantoorgebouwen hebben het moeilijk om kopers te vinden. Zonder een renovatieproject zal hun leegstand waarschijnlijk niet afnemen.
- Een leegstand (61% van de oppervlakte) die grotendeels bestaat uit verouderde gebouwen (zowel technisch als qua locatie), die geleidelijk van de markt zouden moeten verdwijnen dankzij het voorzetten van conversies, die nog steeds zeer dynamisch zijn in een context waarin de woonfunctie ruimschoots de bovenhand heeft op de kantoorfunctie, ook in het hart van de stad.
- Het behoud van de voorraad kantoorruimte (12.701.973 m²) ondanks het grote aantal conversies (332.985 m² toegestaan in 2018, 2019 en 2020), omdat deze wordt aangevuld door nieuwe gebouwen die op de markt worden gebracht.

De uitdaging binnen de bestudeerde perimeter is dan ook niet om nieuwe kantoorruimte te bouwen, maar eerder om wenselijke conversiemogelijkheden te identificeren.

3.2.3 Handelszaken

Binnen de perimeter

Tot januari 2018 was er een tankstation met een kleine winkel gevestigd op de site van het BBP. Dit werd in januari 2018 buiten gebruik gesteld en gesloopt. De rest van de handelszaken wordt hieronder opgelijst:

Handelszaak	Adres
Comptoir Royale (Brasserie)[11]	Koningsstraat 166
Optical Center	Koningsstraat 172
Shine Design (Kapsalon)	Koningsstraat 188

Bestaande handelszaken binnen de perimeter van het BBP (veldonderzoek)

De Rivolistraat, gelegen onder de arcaden tegenover de gebouwen D&F, was vroeger een winkelstraat met onder andere een snackbar en een reisbureau. Deze zaken gingen echter snel achteruit toen het Rijksadministratief Centrum werd gerenoveerd. Ze konden hun aanwezigheid niet handhaven, vooral omdat ze afhankelijk waren van de administratieve activiteit op de site. Momenteel staat deze 2.300 m² handelsruimte leeg. We kunnen inderdaad aannemen dat de lage zichtbaarheid van deze commerciële eenheden en hun locatie binnen het RAC hen bijzonder afhankelijk maakten van de administratieve functie.

In de buurt van de perimeter

De perimeter ligt in de directe nabijheid van twee grote handelspolen in de Brusselse Vijfhoek: De Nieuwstraat en het Congrescentrum. Het handelsaanbod van het centrum van Sint-Joost ligt ook op een steenworp afstand.

De Nieuwstraat ligt op ongeveer 550 m (7 minuten wandelen): het is de belangrijkste winkelstraat van België en de drukste voetgangerszone van het land (in 2023 werd ze dagelijks bezocht door 35.500 personen[12]). Deze pool is gespecialiseerd in detailhandel van kleding en persoonlijke verzorging en telt een groot aantal publiekstrekkers, waaronder de meeste grote internationale retailers (Zara, H&M, C&A, Primark, MediaMarkt, Fnac, enz.), evenals twee grote winkelgalerijen: de

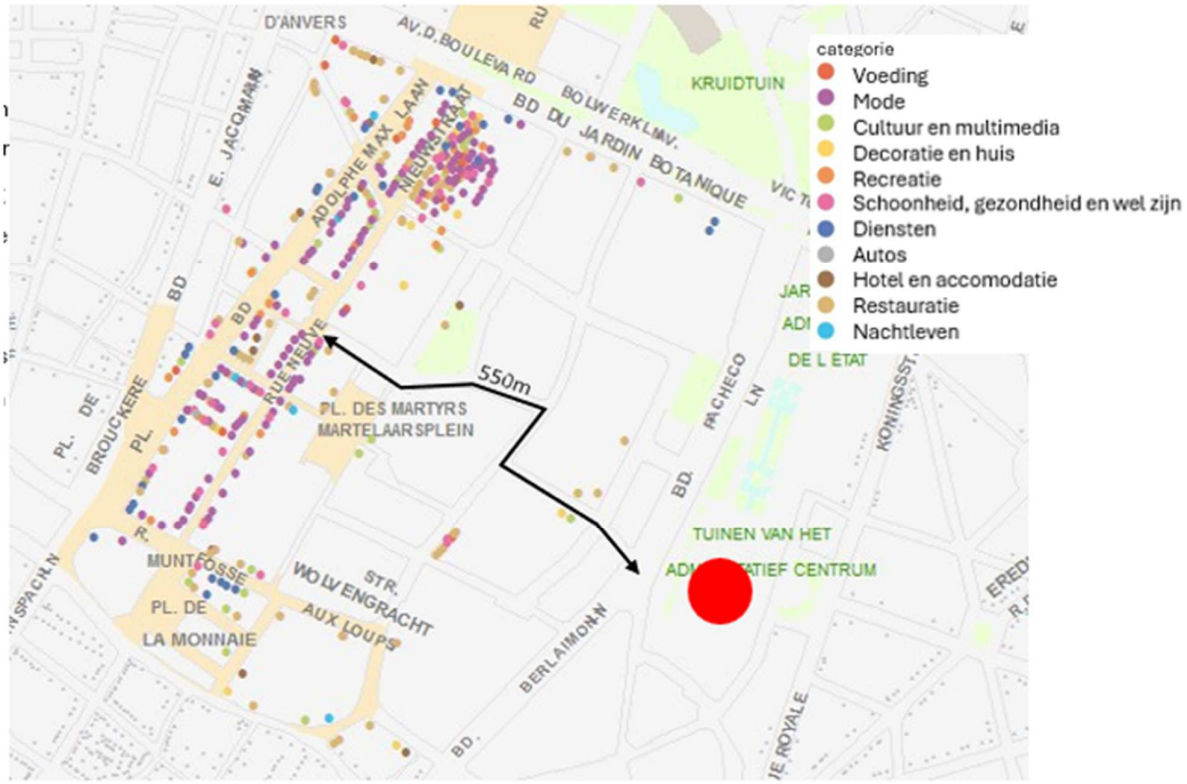
[11] De brasserie lijkt voorgoed gesloten, maar de etalage en de bezetting is de afgelopen jaren niet veranderd.
[12] Hub.brussels, Balans van het aantal bezoekers aan de Brusselse winkelstraten, 2024.

galerijen Inno en City 2 (het grootste winkelcentrum van het land).

Deze pool van de Nieuwstraat-City 2 wordt gekenmerkt door een oververtegenwoordiging van de detailhandel van kleding en persoonlijke verzorging en een gebrek aan voedingsaanbod, dat alleen bestaat uit wafelverkopers. Onder City 2 bevindt zich een supermarkt, Carrefour Market.

Het is een van de drukste plekken voor internationale winkelbezoekers en winkelbezoekers van buiten het Brussels Gewest. De Nieuwstraat trekt ook veel “flaneerders” aan. Het is een attractie op zich. De aanwezige handelszaken zijn gericht op alle soorten budgetten.

De leegstand in de Nieuwstraat is minder dan 5% (3,4%). Dit cijfer is typerend voor een dynamische handelskern en maakt de vernieuwing van handelszaken mogelijk.



Details van het handelsaanbod in de Nieuwstraat (www.shopinbrussels.be)

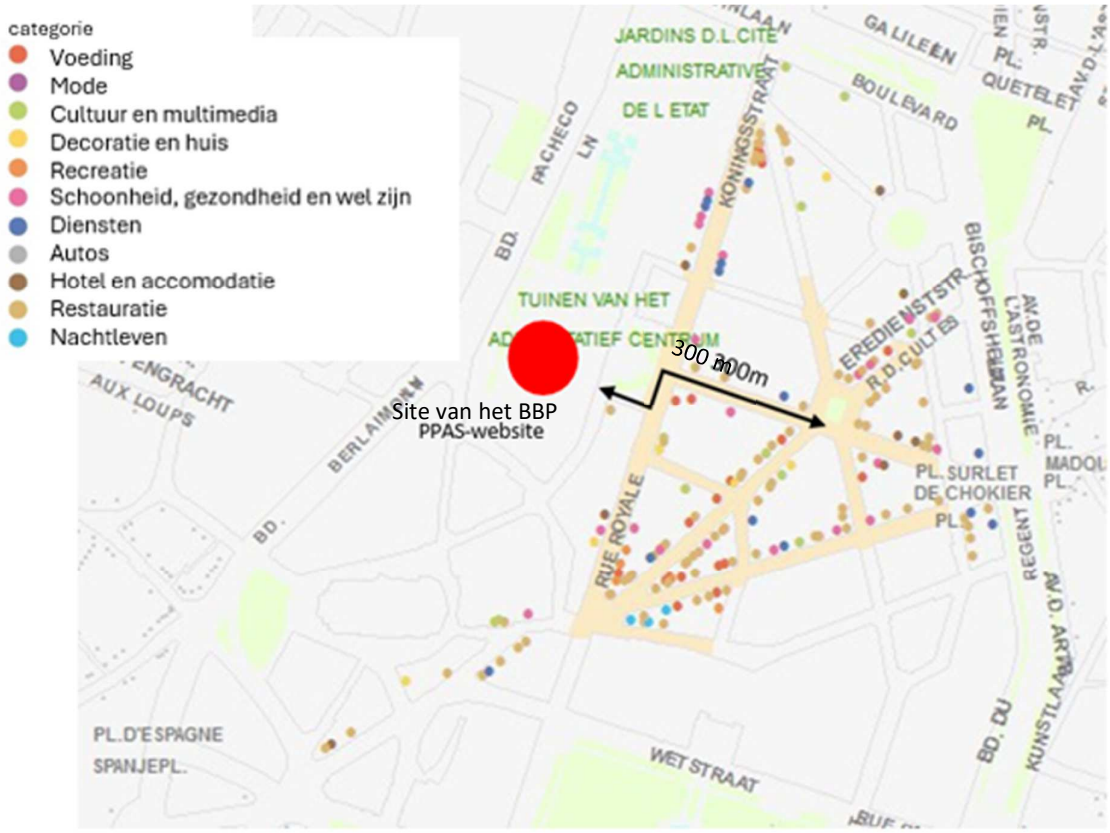
De **pool Congres** ligt op 300 m van de site (4 minuten wandelen), vlakbij het Vrijheidsplein, in het hart van de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk.

Het handelsaanbod, dat grotendeels bestaat uit restaurants, cafés en snackbars, is vooral gericht op de vele kantoormedewerkers die deze administratieve wijk dagelijks bezoeken. De handelszaken worden over het algemeen beschreven als "aantrekkelijk", "goed verzorgd" en zelfs "luxe".

Er worden enkele andere kleine handelszaken vermeld, maar er zijn weinig buurtwinkels: de klanten van de winkels in deze wijk vragen om buurtwinkels, voedingswinkels of vrijetijdswinkels als aanvulling op het huidige aanbod, dat niet erg gediversifieerd is. Door het gebrek aan lokale handelszaken gaat een relatief groot aantal mensen momenteel naar het Madouplein of het Sint-Joostplein om aankopen te doen.

In de wijk komen dagelijks tussen de 1.850 en 3.521 voetgangers. Dit cijfer is onderhevig aan aanzienlijke schommelingen, met een veel zwakkere dynamiek buiten de kantooruren. Winkelbezoekers komen meestal naar de wijk voor hun werk. De handelszaken worden ook bezocht door winkelbezoekers met hoge inkomens die verantwoordelijk zijn voor een belangrijk deel van de omzet.

Met ongeveer 8% lijkt het leegstandspercentage in de pool Congres te wijzen op een minder dynamische wijk vanuit commercieel oogpunt, met een leegstandspercentage dat iets hoger ligt dan het gewenste optimale percentage (minder dan 5%).



Details van het winkelaanbod in de pool Congres (www.shopinbrussels.be)

Het handelsaanbod van Sint-Joost wordt gekenmerkt door zijn diversiteit. Er zijn namelijk zowel lokale handelszaken als gespecialiseerde handelszaken te vinden. De wijk heeft een relatief complete mix: voeding, horeca, kleding, diensten, enz. De reputatie van de Dod's-winkels, gespecialiseerd in outlet, reikt verder dan de gewestgrenzen. De lokale klanten voelen zelden de behoefte om de wijk te verlaten, behalve voor supermarkten. De Leuvensesteenweg is de drukste straat in de wijk.

De pool Sint-Joost Centrum wordt vooral bezocht door de aanwezige bewoners en trekt ook winkelbezoekers van buiten het gewest aan. Het sociale profiel van deze winkelbezoekers is vrij gevarieerd, de handelszaken worden in gelijke mate bezocht door koppels met kinderen als door studenten en gepensioneerden. Wat hun nationaliteit betreft, is deze representatief voor de samenstelling van de inwoners van de stad, d.w.z. een zeer kosmopolitische bevolking.

Uitdagingen op het gebied van handelszaken

Ondanks de aanwezigheid van commerciële polen van verschillende groottes en het gevarieerde aanbod, moet worden opgemerkt dat er een tekort is aan lokale handelszaken in de omgeving van het Rijksadministratief Centrum. Deze zijn alleen aanwezig in de Onderrichtsstraat en iets verderop in de gemeente Sint-Joost-ten-Node. De sector Station-Congres is verstoken van handelszaken en heeft een gebrek aan elementen die de openbare ruimte activeren.

Deze tekortkomingen worden nog belangrijker door de ambitie om het aantal woningen op de site te vergroten, waarmee ook de vraag van toekomstige gebruikers zal toenemen. De behoeften die hieruit voortvloeien zijn dus kansen om de commerciële dynamiek binnen de perimeter te versterken. Deze dynamiek zal ook leiden tot een grotere gebruiksintensiteit en dus potentiële stedelijke kwaliteit voor de wijk. Het aanbod kan gericht zijn op lokale behoeften, maar er kan ook gekeken worden naar mogelijke complementariteit met de behoeften van andere handelspolen (diversificatie van het aanbod, specialisatie, logistieke ondersteuningsstructuren, enz.).

Als gevolg hiervan vervult de site niet zijn functie als lokale identiteitskern, zoals uiteengezet in de ontwikkelingsplannen. De versterking van de verschillende gebruiksvormen zal een kans bieden om deze centrale rol en de verbindingen tussen de verschillende aangrenzende handelspolen te verbeteren.

3.2.4 Voorzieningen

Context

In het kader van de lopende werkzaamheden rond het GPDO de “Stad van de nabijheid” wordt het concept van de “Stad op 10 minuten” gepromoot. Het gaat om een stad waar een inwoner of gebruiker in minder dan 10 minuten te voet toegang heeft tot alle voorzieningen en diensten die aan zijn of haar essentiële behoeften voldoen (scholen, kinderdagverblijven, winkels, administratieve diensten, groenvoorzieningen enz.). Door te zorgen voor een doeltreffende dekking van de diensten en behoeften in elke wijk draagt de stad van nabijheid bij tot de verbetering van de levenskwaliteit van haar inwoners. Ze stimuleert actieve mobiliteit, functionele gemengdheid en diversificatie van het gebruik van de openbare ruimte als ontmoetingsplaats en voor sociale cohesie, waardoor met name het isolement van kwetsbare personen wordt bestreden.

De Stad Brussel werkt al geruime tijd aan de realisatie van het concept van de stad op 10 minuten. Ze heeft al een cartografisch model ontwikkeld voor de analyse van de ruimtelijke dekking van lokale voorzieningen en diensten. Deze kaart, in de vorm van een 'heatmap' of 'warmtekaart', is een model van de gegevens waarbij de rode/warme zones de zones zijn met de meeste voorzieningen die op 10 minuten toegankelijk zijn en de groene/koude zones minder voorzieningen hebben die op 10 minuten toegankelijk zijn. Dit eerste werk, dat het voorwerp is geweest van talrijke ruimtelijke modelstudies, dient als basis voor de ontwikkeling van een doeltreffender model dat momenteel wordt bestudeerd. Hoewel dit model het mogelijk maakt om het aanbod van voorzieningen op het grondgebied te lokaliseren, is het echter niet mogelijk om te weten of het voldoet aan de vraag van de bevolking (bv. verzadiging van voorzieningen).

Om te weten of een wijk weinig of goed uitgerust is, moeten in eerste instantie alle voorzieningen/diensten worden geïnventariseerd die beschikbaar zijn op het bestudeerde grondgebied (85 buurtvoorzieningen en -diensten worden behandeld in deze eerste versie van de tool “Stad op 10 minuten” ontwikkeld door de Stad Brussel). Deze worden vervolgens in kaart gebracht en weergegeven in de vorm van warmtekaarten. Hoe warmer de kleur, hoe beter de toegankelijkheid op 10 minuten.

Over het algemeen is de Pacheco-site relatief goed uitgerust, hoewel het opvalt dat bepaalde lokale voorzieningen ontbreken (kinderopvang, sport, voorzieningen voor senioren, jeugdhuizen, sociale cohesie).



Totale nabijheidsscore en gedetailleerde score per thema voor de wijk van het Rijksadministratief Centrum (Stad Brussel, 2024)

Kinderopvang

Volgens het BISA telden de site en de omliggende wijken in 2021 108 plaatsen in collectieve opvang (kinderdagverblijven, kinderhuizen, enz.) en gezinsopvang (opvangouders) voor kinderen[13]. Dit aanbod was vooral geconcentreerd in de Martelarenwijk.

Met de opening van het nieuwe Nederlandstalige kinderdagverblijf binnen de GO!-school Campus Pacheco, kreeg de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk, die slechts 25 plaatsen telde, er 70 plaatsen bij. Er zijn echter geen plaatsen in de Koninklijke

[13] BISA - Wijkmonitoring, 2021.

wijk.

Wijk	Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	Martelaren	Koninklijke wijk	Totaal
Aantal plaatsen	95	108	-	180

Aantal kinderopvangplaatsen in de bestudeerde wijken (BISA-Wijkmonitoring, 2021, Stad Brussel, 2024)

In de Martelarenwijk lijkt het aantal daadwerkelijk beschikbare kinderopvangplaatsen voor alle kinderen in de wijk (d.w.z. exclusief kinderopvang van bedrijven en andere specifieke kinderopvangvoorzieningen) hoog te zijn, met iets meer dan één plaats per kind onder de 3 jaar (1,09 plaatsen/kind onder de 3 jaar). De theoretische dekkingsgraad voor deze wijk is dus veel hoger dan de gemiddelde dekkingsgraad op gewestelijk niveau. Aangezien de dekkingsgraad echter wordt berekend op basis van het aantal kinderen jonger dan 3 jaar in de wijk, moet de dekking van de Martelarenwijk, die zeer dunbevolkt is, in perspectief worden geplaatst. In absolute termen blijft het huidige aanbod beperkt (83 plaatsen) voor een centrale wijk in Brussel. Het is ook niet zeker dat dit aanbod nog steeds in ruime mate beschikbaar is.

De Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk heeft een lagere theoretische dekkingsgraad, met 0,97 plaatsen per kind jonger dan 3 jaar. De huidige voorzieningen zijn weliswaar verbeterd met het nieuwe kinderdagverblijf, maar zijn niet toereikend en zullen dat waarschijnlijk nog minder worden met de woningbouwontwikkelingen op de site en in de buurt.

Kleuter- en lager onderwijs

De Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk telt twee kleuterscholen en twee lagere scholen, die beide zijn samengevoegd tot één vestiging: de basisschool Congrès-Dachsbeek (fr), hemelsbreed op minder dan 300 m van de site, en de Go!-school Campus Pacheco (nl), die binnen de site ligt. De andere scholen in het gebied liggen in de Martelarenwijk, waar zich 2 kleuterscholen en 2 lagere scholen bevinden (Institut Saint-Louis en Athénée Royal Gatti de Gamont).

Wijk	Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw	Martelaren	Koninklijke wijk	Totaal
Aantal kleuterscholen	2	2	0	4
Aantal lagere scholen	2	2	0	4

Aantal kleuter- en lagere scholen per wijk (BISA-Wijkmonitoring, 2015-2016)

De nieuwe kleuterschool en de nieuwe lagere school GO! Campus Pacheco vergroot de capaciteit van de wijk aanzienlijk met 290 plaatsen in het kleuter- en lager onderwijs. Het gaat dus om een middelgrote school. Deze behoort tot het Nederlandstalig onderwijs.

Wat de ontwikkeling van de kleuterschoolbevolking in het BHG tot 2025 betreft, schat het BISA[14] dat de Stad Brussel met 9.400 kinderen de gemeente met het grootste aantal kleuters op het gewestelijk grondgebied zal blijven. Dit betekent een toename van 1.100 leerlingen (+14%). In het lager onderwijs zal meer dan de helft van de toename van het aantal leerlingen geconcentreerd zijn in de Stad Brussel (+19%), Schaarbeek (+17%) en Anderlecht (+22%).

Meer recent heeft perspective.brussels de behoefte aan schoolplaatsen tegen 2025 voor het basisonderwijs in de Martelarenwijk en Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk en de aangrenzende wijken (Kruidtuin, Noordwijk, Begijnhof Diksmuide, Dansaert, Grote markt, Koninklijke wijk en Sint-Joost-Centrum)[15] statistisch opnieuw geëvalueerd[16].

Tegen 2025 zouden de Martelarenwijk en Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk elk op zich een overschot aan schoolplaatsen hebben, met respectievelijk 611 en 283 plaatsen. Toch werd er op het niveau van alle bestudeerde wijken (aangrenzende wijken) een "matig" tekort aan schoolplaatsen in het basisonderwijs vastgesteld (123 ontbrekende plaatsen). Perspective.brussels wijst er ook op dat het tekort aan plaatsen in dit gebied een reden tot bezorgdheid was in 2016 (1.114

[14] BISA, 2017. Projecties voor de Brusselse schoolbevolking tegen 2025, De cahiers van het BISA, juli 2017.
[15] Monitoring van het schoolaanbod, Dienst Scholen-perspective.brussels, Behoefte aan schoolplaatsen in het basisonderwijs tegen 2025 - Martelarenwijk - Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk en omgeving, mei 2018.
[16] Analyse gebaseerd op statistische gegevens van het BISA.

ontbrekende plaatsen). De projecten om nieuwe schoolplaatsen te creëren, die zijn gepland sinds 2017 en zullen lopen tot 2025 in de betrokken wijken (+991 plaatsen gepland, inclusief capaciteit van de GO!-school Campus Pacheco met 526 plaatsen), zouden dus het grootste deel van het recente tekort aanvullen.

Secundair onderwijs

Er zijn drie middelbare scholen in de wijken van de site: het Athénée Royal Gatti de Gamond in de Broekstraat, het Institut Bischoffsheim in de Blekerijstraat in de Martelarenwijk en het Atheneum Pachéco (300-350 leerlingen) aan de Oratoriënberg.

Ter informatie: er worden momenteel zeer weinig plaatsen in het secundair onderwijs gecreëerd of gepland tussen 2017 en 2025 in de Martelarenwijk, Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk en omgeving[17].

Hoger onderwijs

In de wijken van de BBP-site bevinden zich talrijke instellingen voor hoger onderwijs, voornamelijk rond de Kruidtuinlaan (Université Saint-Louis, Ecole Supérieure de Soins Infirmiers Galilée, enz.) en langs de Koningsstraat (Institut Supérieur des Ingénieurs Bruxellois - ISIB, Haute Ecole Bruxelles - Ecole Supérieure d'Informatique, enz.).

De toekomstige KUL-campus bij passage 44 zal de reeds bestaande grote vraag naar studentenhuisvesting nog versterken. De Stad heeft deze kwestie onderzocht[18] en heeft de volgende conclusies getrokken:

De conclusies van de enquête van perspective.brussels tonen het succes van gedeelde huisvesting aan en suggereren dat studenten een belangrijk deel van de gezinswoningmarkt innemen. Dit is des te meer het geval in de Stad Brussel, waar studenten, bij gebrek aan een universitaire site die de bouw van grote studentenresidenties mogelijk zou maken, hun intrek nemen in traditionele woningen.

De kosten voor studentenhuisvesting in Brussel blijven echter een kritieke toegangsbelemmering: 71% van de studenten die moeite hebben met het vinden van een woning in de stad Brussel noemt de te hoge prijs als drempel. De ontwikkeling van modellen van luxekamers en -studio's zoals Studeopolis of Xior drijft de prijs van studentenwoningen nog verder op.

Een beleid inzake studentenwoningen moet er enerzijds voor zorgen dat de door de studenten gewenste typologie wordt versterkt, die een levensstijl in gemeenschapszin weerspiegelt (gemeenschappelijke ruimten, gedeelde huisvesting, studentenresidenties, enz.) en anderzijds dat een evenwicht wordt bewaard met de toegankelijkheid van gezinswoningen voor Brusselse gezinnen." "

De aanbevelingen stellen dat studentenhuisvesting bij voorkeur in verticale bebouwing moet worden gesitueerd. Particliere studentenhuisvesting moet voldoen aan de woonstandaarden en gemakkelijk om te bouwen zijn tot traditionele huisvesting. Het wordt aangemoedigd om bestaande kantoor- of bedrijfsgebouwen te hergebruiken om er studentenhuisvesting van te maken, waarbij volledige sloop wordt vermeden. Deze woningen moeten passen in het stedelijk weefsel, dicht bij onderwijsinstellingen liggen en goede vervoersverbindingen hebben. Het creëren van collectieve woningen heeft de voorkeur boven individuele studio's, en particuliere studentenhuisvestingsprojecten in traditionele woongebouwen moeten worden geweigerd tenzij de traditionele woonfunctie niet haalbaar is. Studentenhuisvesting kan niet apart worden verkocht of verhuurd op de open markt. Projecten met meer dan 30 woningen moeten 20% sociale studentenwoningen bevatten en er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de geluidsisolatie tussen gemeenschappelijke en privéruimten en met naburige structuren.

Culturele instellingen

De wijken op de site en hun onmiddellijke omgeving profiteren van de aanwezigheid van een relatief breed scala aan culturele instellingen (musea, theaters, concertzalen, enz.), waarvan sommige een nationale of zelfs internationale reputatie hebben. We noteren met name de volgende instellingen:

- het *Koninklijk Circus*: is een Brussels evenementenzaal die in 1878 werd ingehuldigd. In die tijd was dit het

[17] Monitoring van het schoolaanbod, Dienst Scholen-perspective.brussels, Behoefte aan schoolplaatsen in het basisonderwijs tegen 2025 - Martelarenwijk - Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk en omgeving, mei 2018.
[18] Aanbevelingen over studentenhuisvesting, 17 juni 2021, Stad Brussel.

enige permanente circus in Brussel. Sinds de jaren 1950 bestond het programma uit concerten en balletoptredens (met name vanaf de jaren 1960 met het Ballet du XXe siècle van de beroemde choreograaf Maurice Béjart). Het Koninklijk Circus is tegenwoordig ook een tempel voor stand-upcomedy. Het Koninklijk Circus speelt een belangrijke rol in het Brusselse culturele leven en is eigendom van de Stad Brussel.

- de *Botanique*: Het Cultureel Centrum van de Federatie Wallonië-Brussel, Le Botanique, is een Brussels cultureel complex dat op 23 januari 1984 zijn deuren opende in de geklasseerde site van de Brusselse Kruidtuin. Het biedt al heel lang een gevarieerd programma (dans, muziek, theater, beeldende kunst, film). Tegenwoordig is het niet alleen gespecialiseerd in concerten, waaronder het festival Les Nuits Botanique in de lente, maar ook in tentoonstellingen van beeldende kunst en fotografie.
- het *Belgisch Stripcentrum*: of Stripmuseum, is een museum gewijd aan strips. Het is gevestigd in Brussel, in de Zandstraat, in het Art Nouveau-gebouw dat Victor Horta in 1906 ontwierp om er de stoffenwarenhuizen Waucquez in onder te brengen.

Deze verschillende locaties verrijken de directe omgeving van de perimeter.

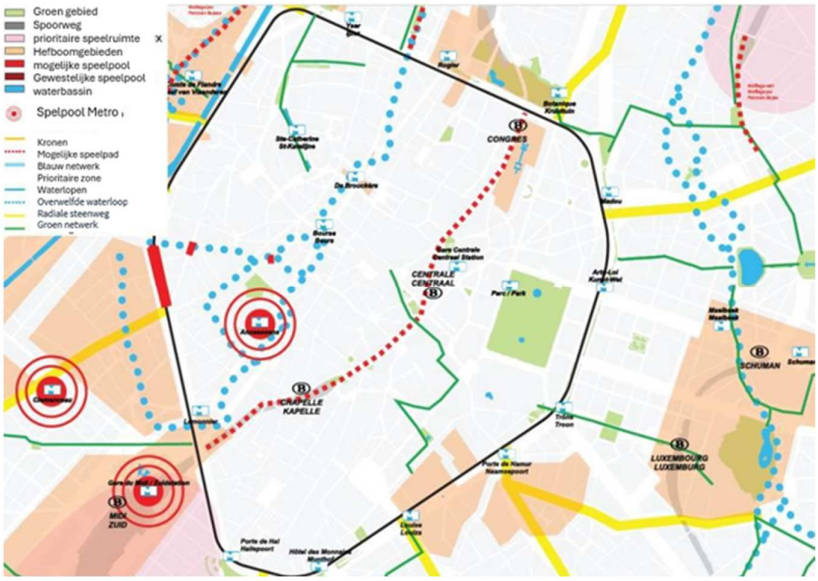
Gezondheid

In de Martelarenwijk bevindt zich de Clinique Saint-Jean op de Kruidtuinlaan en de medische wachtdienst Athena in de Jos de Brouchovenstraat. De Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk heeft een medisch centrum in de Onderrichtstraat.

Sport- en recreatieruimten

De nieuwe school op de site van het BBP Pacheco heeft een sporthal die toegankelijk is voor een aantal Nederlandstalige clubs. Er is een speeltuin in de Pechère-tuin, maar die is niet meer in gebruik. Verschillende speelpleinen met sportfaciliteiten bevinden zich op grotere afstand van de site, met name aan de andere kant van de Kleine Ring (Kruidtuin (wordt momenteel gerenoveerd), Square Henri Frick, enz.). Over het algemeen is er een gebrek aan sportvoorzieningen in het noordoosten van de Vijfhoek. Verder heeft de Stad Brussel een goed aanbod aan lokale sportvoorzieningen, maar er is een algemene verzadiging van al deze voorzieningen.

In het kader van het Speelnetwerkplan voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van Leefmilieu Brussel is de site van het Rijksadministratief Centrum geïdentificeerd als een hefboomgebied. Er is ook een parcours voor “eventuele speellocaties” opgesteld langs de Pachecolaan, dat aansluit op de stations Centraal en Zuid.

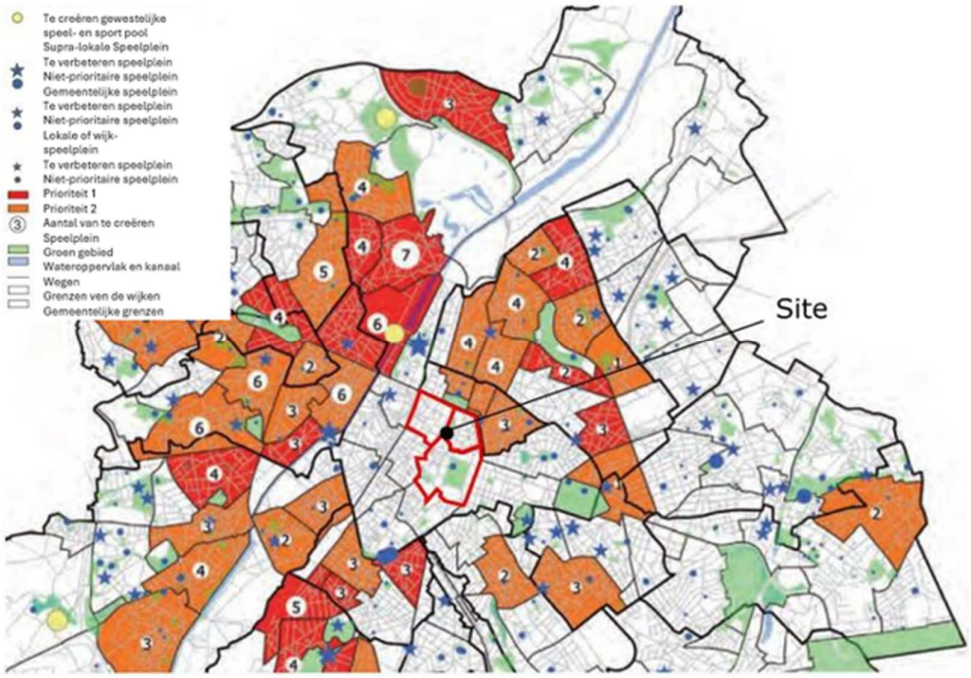


Speelnetwerkplan binnen de Brusselse Vijfhoek (Leefmilieu Brussel, 2015)

Anderzijds zijn de wijken van de BBP-site (Martelarenwijk, Koninklijke wijk en Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk) niet geïdentificeerd als prioritaire interventiegebieden voor de ontwikkeling van speelpleinen in Brussel (zie onderstaande figuur). Dit is met name te wijten aan het feit dat de wijken van de BBP-site in eerste instantie niet als "achterstandswijk"

worden aangemerkt, gezien de sociaal-economische kenmerken van hun bewoners.

In de wijken van de BBP-site wonen veel alleenstaanden (minder dan één op de vijf particuliere huishoudens heeft één of meer kinderen), voornamelijk werkenden met inkomens boven het gemeentelijke en gewestelijke gemiddelde. De overgrote meerderheid van de prioritaire interventiegebieden die door Leefmilieu Brussel werden geïdentificeerd, betreffen echter dichtbebouwde centrumwijken waar de woonomstandigheden slecht zijn (kleine oppervlakte per bewoner, laag comfortniveau), de bevolking een hoog aandeel jonge kinderen telt, met lage inkomens en weinig openbare ruimte, wat de capaciteit voor informeel spelen beperkt.



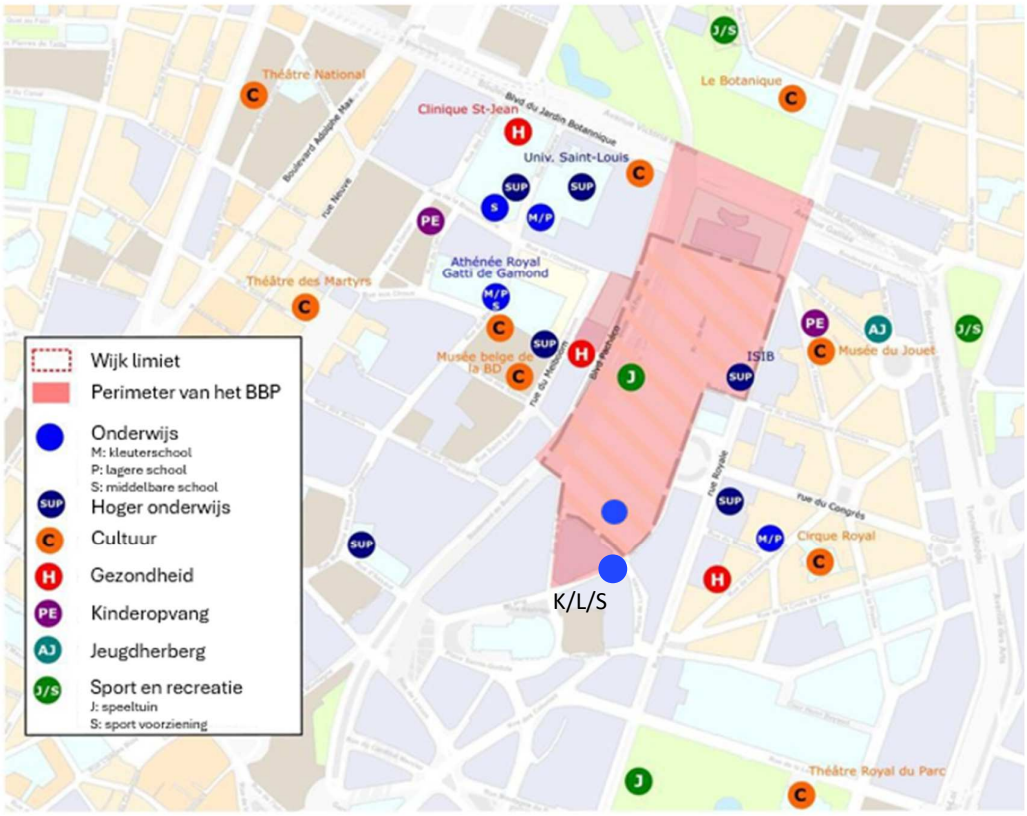
Prioritaire interventiegebieden (speelpleinen) (horizon 2020) - Vraag en aanbod van speelpleinen op elkaar afstemmen (Leefmilieu Brussel, 2015)

Groene ruimten

De belangrijkste groene ruimte in het studiegebied bevindt zich op de site van het BBP zelf. Het betreft de Pechère-tuin. In de huidige situatie wordt deze ruimte, volgens onze vaststellingen op het terrein, beperkt gebruikt. Dit is te wijten aan de slechte staat van onderhoud, het gebrek aan verbinding met de directe omgeving en de afwezigheid van adequaat straatmeubilair. Meer groene ruimten van hoge kwaliteit die beter geïntegreerd zijn in het stedelijk weefsel vinden we enkel buiten de site van het BBP, zoals de Kruidtuin en het Warandepark.

Uitdagingen op het gebied van voorzieningen

Onderstaande illustratie toont de belangrijkste voorzieningen in de omgeving van de site.



Belangrijkste voorzieningen in de omgeving van de site van het BBP Pacheco (ARIES, 2023)

In haar GPDO stelt de Stad ook de noodzaak vast om een lokaal cultureel netwerk te ontwikkelen zodat alle inwoners kunnen beschikken over een bevredigend en betaalbaar cultureel aanbod.

Wat de schoolinfrastructuur betreft, heeft de Stad een goed netwerk, dat onlangs is verbeterd door de bouw van een school en een kinderdagverblijf binnen de site.

De bevolkingsafname in de jaren 1980 leidde tot een vertraging van de bouw van voorzieningen door de Stad, maar door de terugkeer naar een positieve bevolkingsgroei voldoet de huidige situatie niet meer volledig aan de verwachtingen. Dit geldt des te meer omdat de vergrijzing van de bevolking een grotere behoefte zal doen ontstaan, met name in de medische en hulpverleningssector.

Bij het overwegen van de ontwikkeling van de site kunnen een aantal conclusies worden getrokken met betrekking tot de voorzieningen die nodig zijn om aan de huidige en toekomstige behoeften te voldoen.

Ten eerste lijkt het essentieel om de groene ruimten te versterken, vooral vanuit kwalitatief oogpunt. Dit is essentieel om een aangename en gezonde leefomgeving te bieden voor alle bewonersprofielen in het gebied en om overeen te stemmen met de ambities voor het versterken van de huisvesting.

Met de verwachte bevolkingstoename als gevolg van de toename van het aantal woningen, ontstaan er nieuwe behoeften. De capaciteit van bestaande scholen en kinderdagverblijven is misschien niet voldoende, omdat zelfs de nieuwe school eerder een antwoord biedt op historische dan op toekomstige behoeften.

De site biedt ook unieke mogelijkheden op het gebied van grootstedelijke voorzieningen. Dit is een niet te missen kans om het toeristische aanbod te verbeteren en het aantal bezoekers aan de site te verhogen. De ontwikkeling van culturele en vrijetijdsvoorzieningen kan een belangrijke bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van het gebied.

Tot slot moeten we rekening houden met de vele leegstaande of onderbenutte ruimten. Deze ruimten bieden een kans om voorzieningen of handelszaken te ontwikkelen die tegemoet komen aan de behoeften van de bevolking en die de locatie nieuw leven helpen inblazen.

3.3 OVERZICHT VAN DE FEITELIJKE BESTAANDE SITUATIE

De verwachte toename van het woningaanbod in het gebied beantwoordt aan een belangrijke uitdaging voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: toegang bieden tot kwaliteitsvolle huisvesting voor een soms kwetsbare bevolking die steeds diverser wordt en huisvesting behouden in het stadscentrum. Deze ambitie sluit aan bij de noodzaak om het gebruik van de site te intensiveren en de mix van functies te versterken. Deze vooruitgang zal helpen om een dynamische en veerkrachtige wijk te creëren.

Een toename van het aantal gebruikers van de site is een kans om het handels- en dienstenaanbod uit te breiden. Dit zal bijdragen aan de algemene aantrekkelijkheid van het gebied, zowel overdag als doorheen de week. Deze residentiële verdichting zal ook leiden tot een grotere behoefte aan openbare voorzieningen: in de verdere analysescenario's zullen deze behoeften moeten worden ingeschat.

Er moet ook worden opgemerkt dat de intrinsieke kenmerken van de site – met name de aanwezigheid van leegstaande ruimten en de goede toegankelijkheid – deze bij uitstek geschikt maken voor het huisvesten van voorzieningen en functies van grootstedelijk belang. In combinatie met de staat van de site, die klaar is voor vernieuwing, bieden deze troeven mogelijkheden om te anticiperen op potentiële gebruiksconflicten en deze te voorkomen, en tegelijk innovatieve en inclusieve ontwikkelingen te overwegen. Dit biedt dan ook een aantal kansen die de Stad en het Gewest kunnen benutten.