

Regelluwe zones als instrument voor verweving

Kunnen regelluwe zones verweving stimuleren zodat deze effectief tot stand komt? De eerste evaluatie binnen het Lerend Netwerk Verweving onderzoekt deze vraag aan de hand van drie regelluwe zones uit het Brussels Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP): de gemengde zone, de sterk gemengde zone en de ondernemingszone voor stedelijke ontwikkeling (OGSO/ZEMU).

Wat zijn regelluwe zones eigenlijk? In de traditionele ruimtelijke zonering wordt per zone vaak een strikte afbakening gemaakt van toegelaten activiteiten. Regelluwe zones laten daarentegen een bredere waaier aan bestemmingen toe. In tegenstelling tot klassieke woon- of industriegebieden leggen deze zones geen strikte enkelvoudige functie op, maar laten ze een breed gamma aan activiteiten toe, vaak onder voorwaarden. Bijvoorbeeld: de gemengde zone van het GBP is in de eerste plaats bestemd voor wonen, maar onder voorwaarden (bijv. inzake toegelaten oppervlakte) zijn ook voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten mogelijk.

Wat zegt de evaluatie over de impact van regelluwe zones op verweving?

De evaluatie toont dat of regelluwe zones verweving stimuleren of niet, sterk afhangt van de actor die het ontwikkelingsproject stuurt. Bij private ontwikkeling blijkt dat deze zones veel interpretatieruimte geven aan ontwikkelaars, wat in de praktijk vaak leidt tot overwegend woonprojecten. Tegelijk toont de evaluatie dat verwevingsprojecten met productie binnen regelluwe zones wel degelijk mogelijk zijn. Hier spelen publieke ontwikkelaars zoals citydev.brussels een cruciale rol in het faciliteren van regelluwe zones met een positief effect op verweving. Citydev.brussels stuurt systematisch en consequent op verwevingsprojecten met productie, vertrekkend vanuit een duidelijke langetermijnvisie om economische activiteiten in de stad te behouden en te versterken.

Er is echter een regel in de voorschriften van de OGSO/ZEMU die een uitzondering vormt (en deze zones minder regelluw maakt): bij grotere projecten (> 10.000 m²) is een functiemix met economische functies verplicht, waaronder ook productieactiviteiten. In Biestebroeck, een stedelijk ontwikkelingsgebied in Brussel met OGSO/ZEMU-zones, zien we in de praktijk hoe dit voorschrift leidt tot gemengde projecten met productie.

In conclusie: regelluwe zones bieden te veel flexibiliteit om verweving gericht te stimuleren. Om verwevingsprojecten met productie effectief tot stand te doen komen, zijn striktere voorwaarden nodig om de verankering van productie te waarborgen.

Succes- en randvoorwaarden voor verweving in regelluwe zones

Een duidelijke langetermijnvisie van de overheid is cruciaal. Verweving met productie vraagt blijvende publieke inzet en sturing.

Publieke grondposities versterken die sturing. Strategisch grondbeleid en erfpacht helpen om productie en jobs te verankeren.

Strategische samenwerkingen maken het verschil. Publieke ontwikkelaars zoals citydev.brussels nemen het voortouw voor productieactiviteiten en geconventioneerde woningen en werken samen met private partners

Drempels en hindernissen in de praktijk

Gebrek aan ervaring met complexe verwevingsprojecten. Private ontwikkelaars hebben vaak vooral expertise in residentiële projecten en beschikken daardoor niet altijd over voldoende kennis van de programmatie en het marktaanbod voor productieactiviteiten. Gerichte ondersteuning en samenwerking met ervaren actoren kan deze drempel helpen verlagen.

Lange ontwikkeltijden bemoeilijken verweving. Door veranderende context en marktvaart zijn oorspronkelijk voorziene activiteiten niet altijd

voor koopwoningen, zodat ieders expertise wordt benut.

haalbaar bij realisatie. Dit vraagt om aanpasbare en flexibele ruimtes.

Hands-on advies voor lokale besturen!

Verweving met productie expliciet verankeren. Regelluwe zones kunnen interessant zijn om ruimte te bieden voor innovatie en experiment rond verwevingsprojecten. Ze kunnen nieuwe combinaties en meer flexibiliteit in ontwikkeling en vergunningverlening toelaten. Wanneer lokale besturen regelluwe zones willen inzetten om te experimenteren met verwevingsprojecten, is een sterke actor nodig die actief stuurt op de ontwikkeling van verweving met productieactiviteiten, zoals citydev.brussels in Brussel doet. Zonder een actor die het proces actief stuurt, is de kans groot dat het ontwikkelingsproces vooral door marktlogica wordt gestuurd en niet leidt tot verwevingsprojecten met productieactiviteiten. Daarnaast blijft het belangrijk om verweving met productieactiviteiten expliciet te verankeren in de voorschriften om te verzekeren dat deze effectief tot stand komt.

Hoe verzekeren dat verweving met productie effectief tot stand komt?

De flexibiliteit van regelluwe zones beperken. Een manier om verweving met productie te verzekeren, is het opnemen van een artikel in de stedenbouwkundige voorschriften dat een functiemix verplicht, met expliciete aandacht voor productieactiviteiten. Daarbij kan ook een minimale oppervlakte voor deze functies worden vastgelegd.

Een duidelijke definitie van productieactiviteiten. Een duidelijke definitie van productieactiviteiten in de voorschriften is essentieel. Bijvoorbeeld in het GBP worden productieactiviteiten zeer breed gedefinieerd en omvatten ze zowel materiële productie (kleinschalige maakactiviteiten) als immateriële productie (bijv. softwareontwikkeling). Omdat immateriële productie vaak kantoorachtige ruimtes gebruikt, bemoeilijkt dit in de praktijk de effectieve inpassing van materiële productie. Door productieactiviteiten duidelijker te definiëren als uitsluitend materiële productie, kan beter worden verzekerd dat kleinschalige maakactiviteiten effectief deel uitmaken van verwevingsprojecten.

Geschikte ruimtelijke randvoorwaarden voor kleinschalige productie. Productieve activiteiten vragen vaak specifieke ruimtelijke randvoorwaarden. Zo is een vrije hoogte van ongeveer 6 m wenselijk om een mezzanine mogelijk te maken. Ook een regelmatig kolomraster (bijv. 6,1 m) kan bijdragen aan een flexibele indeling van de ruimtes. Daarnaast blijft de verhouding tussen diepte en breedte van de units best beperkt (bijvoorbeeld maximaal 2:1) zodat ruimtes bruikbaar blijven voor uiteenlopende activiteiten.

Ook rechthoekige en eenvoudig indeelbare ruimtes zijn belangrijk. Het bundelen van technische voorzieningen en gemeenschappelijke functies kan de efficiëntie van het gebouw verhogen.

Voor kleinschalige bedrijven kunnen gedeelde laad- en loszones volstaan, terwijl grotere units (>400 m²) best beschikken over een eigen poort of rechtstreekse logistieke toegang.

Good practices: verticale verweving van wonen en productie

Verticale verweving van wonen en ruimtes voor kleinschalige productie is soms complex, onder meer door ontwerp-, gebruiks- en logistieke vereisten. In de evaluatie bekijken we enkele inspirerende projecten die via architecturale en technische oplossingen deze verticale mix functioneel maken.

In [CityCampus](#) worden ateliers gecombineerd met studentenwoningen. Boven de ateliers werd een akoestisch afdak met groendak voorzien, en de woningen werden teruggetrokken ten opzichte van de plint, wat zowel akoestisch comfort als visuele afstand tussen wonen en werken creëert.

In [NovaCity I](#) werd de geluidsimpact structureel aangepakt: kantoorruimte op een mezzanine in de ateliers creëert een extra fysieke buffer tussen werkruimte en woningen. Daarnaast werden circulatiestromen en toegangen van functies gescheiden, zodat wonen en productie goed naast elkaar kunnen functioneren.