

10 JAAR OGSO-GEBIEDEN

De bouwdynamiek in de ondernemingsgebieden in
een stedelijke omgeving

MAART 2026



Deze studie maakt deel uit van de aanvullende studies in het kader van ShareTheCity, de wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan (BGP). Deze studies begeleiden en onderbouwen de wijziging van het GBP, zodat ze een antwoord biedt op de klimatologische, ecologische, sociale en economische uitdagingen van het Brussels Gewest.

Meer info via www.sharethecity.brussels

COLOFON

Auteur: Perspective. Departement Territoriale Kennis – Maarten Lenaerts

Met de medewerking van: Mathilde Berlangier, Louis De Grady, Steve Delhaye, Dalila Ghodbane, Barbara Le Fort, Sarah Moutury, Marion Pourbaix

Onder coördinatie van: Annabelle Guérin

Onder leiding van: Jorge Puttemans

Cartografie gerealiseerd met: QGIS

Gegevensbronnen: Sitex, stedenbouwkundige vergunningen: Directie Stedenbouw en Directie Juridische Zaken - urban.brussels en gemeentelijke planningsdiensten

Datum realisatie: maart 2026

Coverfoto: Maarten Lenaerts (project City Dox)

Vertaling: vertaling uit het Nederlands in het Frans door Oneliner

Voor meer informatie: territoriale_analyse@perspective.brussels

Verantwoordelijke uitgever: Antoine de Borman – Directeur-generaal van Perspective – Naamsestraat 59 – 1000 Brussel

Niet-juridisch karakter

De hier gepresenteerde resultaten worden uitsluitend ter informatie verstrekt. Ze hebben geen enkel juridisch karakter.

Wettelijk depot

D/2026/14.054/07

Reproductie met bronvermelding is toegestaan

© maart 2026 perspective.brussels

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
HOOFDSTUK 1 – EEN NIEUWE BESTEMMINGZONE?.....	4
1. HET DEMOGRAFISCHE GBP	4
2. ONDERNEMINGSGEBIEDEN IN EEN STEDELIJKE OMGEVING (OGSO)	5
2.1. Wat zijn de OGSO-gebieden?	5
2.2. Waar bevinden de OGSO-gebieden zich?	7
HOOFDSTUK 2 – WELKE GEGEVENS WORDEN GEANALYSEERD?	8
HOOFDSTUK 3 – HOE ZIJN DE OGSO-GEBIEDEN IN 10 JAAR GEËVOLUEERD?	10
1. DE GLOBALE EVOLUTIE	10
1.1. Een grote verdichting, maar met een beperkte extra terreininname	10
1.2. Grote projecten maken het verschil	13
1.3. De Zuidelijke kanaalzone maakt het verschil	15
1.4. Productieactiviteiten met wonen, of gedomineerd door wonen?	17
1.5. Kantoren in OGSO-gebieden ?	19
1.6. Hoe krijgt de functieverweving vorm?	21
1.7. Is er plaats voor gereguleerd wonen ?	23
2. DE EVOLUTIE PER VOORMALIGE BESTEMMINGZONE	25
2.1. Overal verdichting, maar soms met minder terreininname	26
2.2. De oppervlakte aan productieactiviteiten gaat overal achteruit.....	27
3. DE EVOLUTIE PER GEOGRAFISCHE DEELZONE	29
3.1. Een heel uiteenlopende bouwdynamiek	29
3.2. Wonen vooral rond Biestebroek en Mommaerts-Reyers	30
CONCLUSIES, AANDACHTSPUNTEN EN AANBEVELINGEN	32
BIJLAGE: ENKELE GROTE PROJECTEN IN OGSO-GEBIED IN BEELD	34

INLEIDING

Aan het begin van de 21^e eeuw kende Brussel de belangrijkste bevolkingsgroei in decennia. Om die groei op te vangen, ging het Gewest rond 2010 op zoek naar manieren om extra wooncreatie mogelijk te maken. In dat kader werd onder meer het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)¹ aangepast. Via het zogenaamde Demografische GBP, dat eind 2013 in werking trad, werd een nieuwe bestemmingszone ingevoerd: Ondernemingsgebieden in een Stedelijke Omgeving (OGSO). Verspreid over het gewest werden 200 hectare, of iets meer dan 1% van de totale oppervlakte van het Brussels Gewest, OGSO-gebied. Vooral gebieden die voorheen uitsluitend voor productieactiviteiten waren voorbehouden en onderbenut waren, werden zo opengesteld voor woonontwikkeling.

Men wilde de productieactiviteiten² echter niet zomaar vervangen. Ze zijn immers belangrijk voor het goed functioneren van de stad³. Lokale productie draagt bovendien bij aan de werkgelegenheid. Daarbij ging men ervan uit dat een belangrijk deel van de productieactiviteiten die de stad nodig heeft, te combineren is met wonen.

In de OGSO-gebieden worden huisvesting en productieactiviteiten dan ook samengebracht. De voorschriften voorzien een functieverweving op projectniveau. Hierbij kunnen beide functies in een project zowel naast als boven elkaar ontwikkeld worden. Net als in alle bebouwbare bestemmingszones van het GBP, zijn ook voorzieningen toegelaten.

Deze studie onderzoekt, tien jaar na de invoering van de OGSO-gebieden, in welke mate de doelstellingen zijn bereikt en stelt volgende vragen:

- > Is er huisvesting gecreëerd om de demografische groei op te vangen?
- > Hebben de voor de stad noodzakelijk geachte productieactiviteiten er een plek behouden of gevonden?

Om hierop te antwoorden, deden we een kwantitatieve analyse van de evolutie van de bebouwing en van de verleende stedenbouwkundige vergunningen.

Stedenbouwkundige evoluties gaan langzaam. Bestaande bebouwing en eigendomsstructuren werken lang door. Bovendien hebben evoluties inzake bebouwing, nieuwe vloeroppervlakte en veranderende functies ook een bredere maatschappelijke impact. Nieuwe bewoners hebben een impact op de mobiliteit, publieke ruimte en voorzieningen. Economische activiteiten kunnen meer of minder werkgelegenheid creëren, terwijl het samenleven met de bewoners al dan niet vlot verloopt. De bouwdynamiek heeft bovendien een impact op de omliggende wijken. Bijkomend onderzoek is nodig om deze bredere impact van de OGSO-gebieden in kaart te brengen.

In deze studie bekijken we eerst zowel de globale bouwdynamiek, als de evolutie van de verschillende functies. We bespreken in detail de woonfunctie en de diverse economische activiteiten, en onderzoeken of en hoe de verweving tussen beide vorm krijgt. In de laatste twee delen van de studie gaan we dieper in op de evoluties per voormalige bestemmingszones en per geografische deelzones.

¹ Het Gewestelijk Bestemmingsplan definieert de bodembestemmingen. Het bepaalt voor elk perceel in het Gewest of het bebouwbaar is (en dus de bebouwbare zones, groene zones, enz.). En zo ja, welke soorten bebouwing toegestaan zijn (woningen, kantoren, winkels, ...).

² Definitie GBP: Ambachtsactiviteiten, hoogtechnologische activiteiten, nijverheidsactiviteiten, activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen. Worden met de productieactiviteiten gelijkgesteld, de beheer- of administratieve activiteiten, de opslag en de handelszaken die erbij behoren.

³ Er bestaat er heel wat academische literatuur over de productieactiviteiten die belangrijk zijn in een stad. Dit blijkt moeilijk exact te definiëren, laat staan in planningsregels te gieten. Voor een overzicht, zie onder meer: (Designing) Urban Production : Metrolab Brussels MasterClass III (2020) Metrolab Series https://metrolab.criticalnarratives.com/sub/sub_3_production/index.html?lan=nl

HOOFDSTUK 1 – EEN NIEUWE BESTEMMINGSZONE?

1. HET DEMOGRAFISCHE GBP

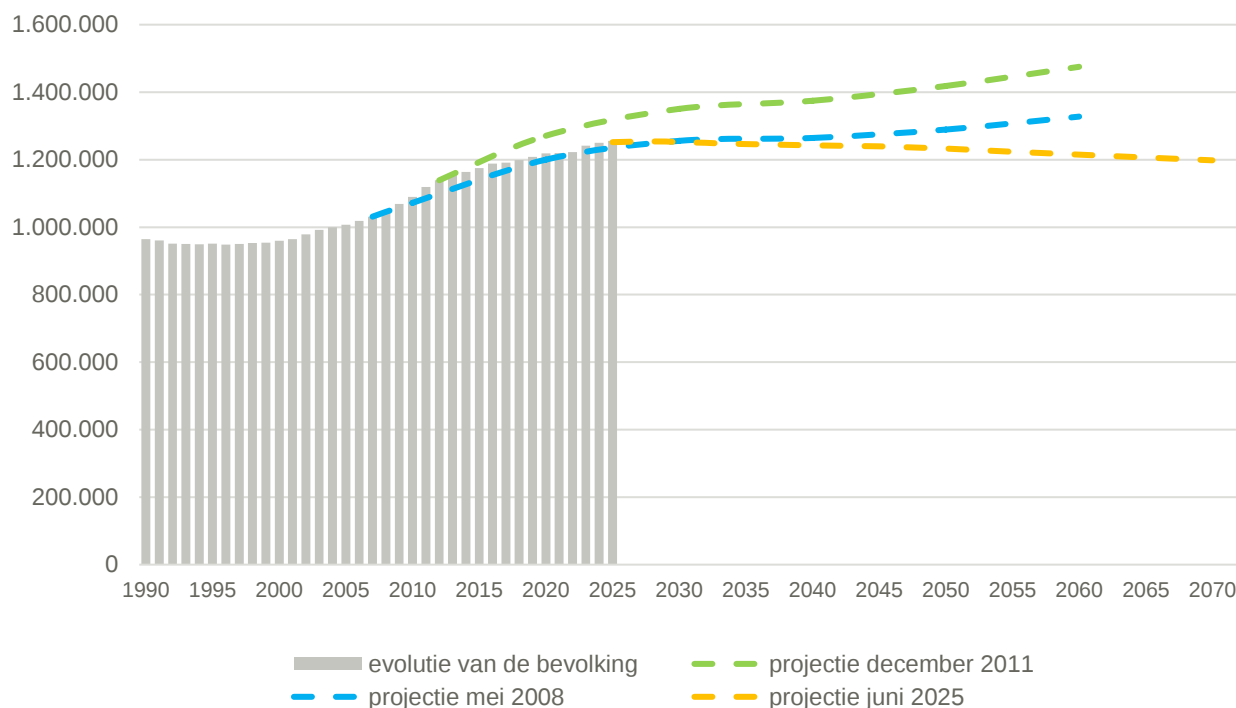
De bevolking in het Brussels Gewest groeit sinds het begin van de jaren 2000 in een gestaag tempo. Bovendien overtrof dit groeitempo rond 2010 de verwachtingen. Zoals blijkt uit Figuur 1 werd in de prognose van 2008 (blauwe lijn) de groei die zich begin jaren 2010 heeft voorgedaan, onderschat. Dit kwam als een echte schok, aangezien het Gewest sinds de jaren zestig geen grote groei meer had gekend. Enkele jaren later, in 2011, werd de groei naar boven bijgesteld (groene lijn).

Het is tegen deze achtergrond van een bevolkingsgroei die groter uitvalt dan verwacht, en die sindsdien bekendstaat als de 'demografische boom', dat de gewestregering begin 2011 beslist om het GBP te wijzigen. Hoewel de relatie tussen demografische evolutie en de huisvestingsmarkt complex is, met oorzakelijke verbanden in beide richtingen⁴, wilde het Gewest de demografische groei opvangen door de mogelijkheden voor de ontwikkeling van huisvesting uit te breiden.

Het Demografisch GBP, dat op 21 december 2013 in werking trad, breidt de bestemmingen van bepaalde bestaande gebieden van het GBP uit door er meer huisvestingcreatie toe te laten. Dit geldt met name voor de Administratiegebieden. Ook werd een nieuw type bestemmingsgebied ingevoerd, een OGSO, dat voorziet in een functionele mix van economische activiteiten en huisvesting. Twee derde van de oppervlakte van de OGSO's was vóór het Demografisch GBP niet opengesteld voor huisvesting (zie HOOFDSTUK 33).

⁴ Zie trendfiche "Demografie en sociale rechtvaardigheid", opgesteld in het kader van ShareTheCity

Figuur 1: Evolutie van de bevolking (1990-2025) en bevolkingsprognoses (2008, 2011, 2025)



Bronnen: bevolking - BISA en Statbel; bevolkingsprognoses - Federaal Planbureau van mei 2008, december 2011 en juni 2025

2. ONDERNEMINGSGEBIEDEN IN EEN STEDELIJKE OMGEVING (OGSO)

De aanpassingen van het GBP inzake bestemmingsgebieden die veranderen hebben betrekking op niet meer dan 1,5% van het grondgebied. Het gaat hierbij voornamelijk om het voorzien van 200 hectare, verdeeld over 45 bouwblokken of iets meer dan 500 percelen, met een nieuwe bestemming: OGSO's.

2.1. Wat zijn de OGSO-gebieden?

OGSO's zijn bedoeld om productieactiviteiten te combineren met huisvesting. In een groot deel van deze gebieden was huisvesting voorheen niet toegestaan. Bij grote projecten van meer dan 10 000 m² is deze functieverweving verplicht. De schriftelijke voorschriften van het GBP met betrekking tot OGSO's worden hieronder samengevat.

DE OGSO-VOORSCHRIFTEN

OGSO's:

zijn bestemd voor productieactiviteiten en voor in ondernemingen geïntegreerde diensten (< 2000 m²);

kunnen ook worden bestemd voor huisvesting (zonder bovengrens), winkels (< 1000 m²), groothandel (< 2500 m²), grote speciaalzaken (< 3500 m²) en voorzieningen;

het gelijkvloers is bestemd voor productieactiviteiten, voor in ondernemingen geïntegreerde diensten, voor winkels en groothandel. Het gebruik van het gelijkvloers voor huisvesting kan worden toegestaan.

Projecten van meer dan 10.000 m²:

zijn voor een vloeroppervlakte die overeenkomt met ten minste 90% van de grondoppervlakte bestemd voor productieactiviteiten, voor in ondernemingen geïntegreerde diensten, voor winkels of groothandel;

zijn voor ten minste 40% van de vloeroppervlakte bestemd voor wonen.

Bovendien moet de aard van de activiteiten aansluiten bij de activiteiten of bestemmingen in de omgeving en moeten de projecten bijdragen tot het structureren van het stedelijk weefsel. Er zijn bepaalde afwijkingen mogelijk, onder meer voor reeds bestaande activiteiten.

In haar motivering stelt de regering dat projecten met een functionele mix bijdragen aan een betere levenskwaliteit in de stad. De regering is bovendien van mening dat de economische activiteiten die in de stad moeten worden versterkt, verenigbaar zijn met wonen. De economische gebieden die “monofunctioneel” zijn gebleven, kunnen dan weer economische activiteiten huisvesten die niet met de woonfunctie verenigbaar zijn, maar wel nuttig zijn voor het functioneren van de stad.

Het opleggen van een maximumvloeroppervlakte voor productieactiviteiten en voor in ondernemingen geïntegreerde diensten wordt enerzijds ingegeven door de vaststelling dat relatief kleine ondernemingen meer banen per m² genereren en anderzijds door de wens om bij voorrang activiteiten te voorzien die verenigbaar zijn met huisvesting. De omvang van bedrijven blijkt in dat opzicht doorslaggevend. Bovendien constateerde citydev destijds een grote vraag naar beperkte oppervlakten voor kmo's.

Verder blijkt uit de schriftelijke voorschriften dat kantoren niet zijn toegelaten in OGSO-gebied (met een uitzondering voor het behoud van reeds bestaande kantoren). De verschillende economische functies worden in de woordenlijst van het GBP gedefinieerd. Zoals verder in deze studie uitgewerkt, blijkt het in de praktijk echter moeilijk om ‘kantoren’ te onderscheiden van ‘Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen’ enerzijds en ‘in ondernemingen geïntegreerde diensten’ anderzijds. Ze spelen zich allen af achter een bureau met een computer in een kantoorachtige setting. In de Overzichten van Perspective⁵ worden ze dan ook alle drie als kantooroppervlakte gerekend.

⁵ Meer info: <https://perspective.brussels/nl/stedelijke-uitdagingen/stedelijke-economie>

2.2. Waar bevinden de OGSO-gebieden zich?

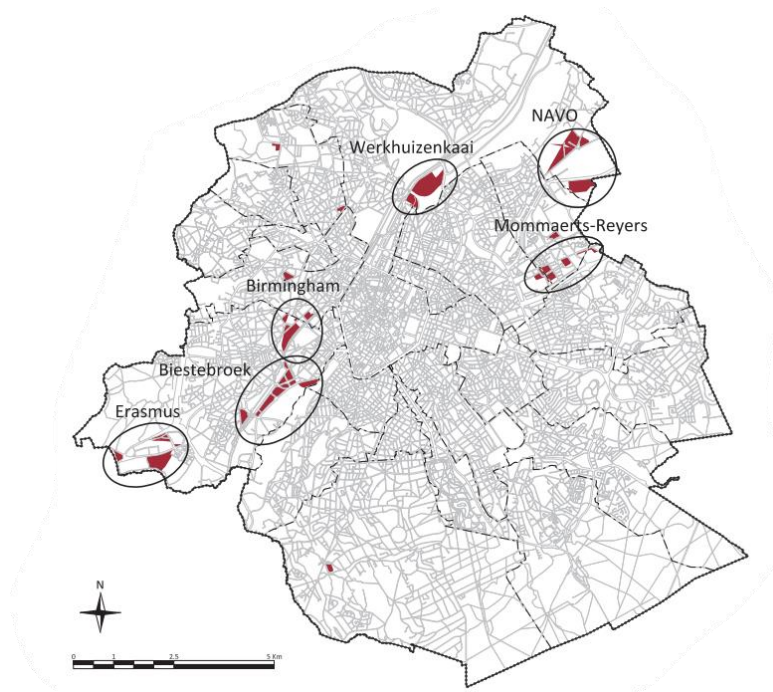
De OGSO's zijn in eerste instantie geïdentificeerd op basis van een overzicht van de productieactiviteiten van meer dan 1000 m² dat in 2011 is opgesteld⁶. Uit dit overzicht bleek dat ongeveer 700 000 m² vloeroppervlakte aan werk- en opslagplaatsen (15% van het totaal op dat moment) niet werd gebruikt, waarbij een derde van deze oppervlakte verwaarloosd was en bestemd voor sloop of op zijn minst voor een ingrijpende renovatie.

De OGSO-gebieden moesten één of meer van volgende kenmerken vertonen⁷:

- > bereikbaar zijn met het openbaar vervoer;
- > dichtbij een bewoonde stedelijke omgeving liggen en er gemakkelijk mee verbonden worden;
- > slechts in beperkte mate bebouwd zijn en de ontwikkeling van woningen zouden de economische hoofdfunctie niet in gevaar brengen;
- > de er gevestigde economische activiteiten zijn verenigbaar met de woonfunctie;
- > zich in een interessant stedelijk kader bevinden dat door stedelijke herstructurering geschikt kan worden gemaakt voor woonfunctie.

OGSO's werden gegroepeerd in zes deelzones (Figuur 2), waarvan er drie langs het kanaal liggen. Enkele geïsoleerde bouwblokken bevinden zich niet in een van de deelzones en vertegenwoordigen 6% van de totale oppervlakte van de OGSO's.

Figuur 2: Situering van de OGSO-gebieden en deelzones



Bron: Demografisch GBP, toelichtingsbrochure, 2012, p9

⁶ Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot goedkeuring van het gedeeltelijke wijziging van het GBP. 2013, p. 94144

⁷ Demografisch GBP, toelichtingsbrochure. 2012. p9-10

HOOFDSTUK 2 – WELKE GEGEVENS WORDEN GEANALYSEERD?

Deze analyse van de evolutie van de OGSO-gebieden richt zich op de bouwdynamiek. Ze maakt hierbij gebruik van zowel terreininventarisaties als van de verleende vergunningen sinds 2014. In de terreininventarisaties worden alle gebouwen en hun functies geregistreerd. Zo kan de evolutie van de totale bebouwde oppervlaktes onderzocht worden. De vergunningen laten daarentegen toe om de nieuwe gebouwen en functies te onderzoeken. In het vervolg van dit rapport zal bij elke analyse vermeld worden welke van beide gegevensbronnen gebruik is. In dit hoofdstuk worden alvast enkele aandachtspunten die belangrijk zijn bij de interpretatie van de gegevens besproken.

De bestaande bebouwing (via de Sitex)

In het kader van Share The City, de herziening van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) die momenteel wordt voorbereid, werkt Perspective aan een inventarisatie van het gebruik van alle gronden en gebouwen in het Brussels Gewest. Bedoeling is voor alle gebouwen het huidige gebruik te kennen: wonen, winkels, kantoren, voorzieningen, economische activiteiten.... Om deze 'Sitex' (de naam komt van het Franstalige 'situation existante') te creëren worden bestaande databanken gecombineerd met terreininventarisaties. Meer info in verband met de [gebruikte methodologie](#) vind je hier. Voor de OGSO-gebieden werd tussen oktober 2023 en december 2023 een volledige terreininventarisatie uitgevoerd, waarop we ons in deze analyse baseren.

Om de situatie van eind 2023 te kunnen vergelijken met deze bij aanvang van het Demografisch GBP begin 2014, hebben we de situatie van toen in kaart gebracht. Vermits op dat moment geen exhaustieve inventarisatie werd uitgevoerd, hebben we deze gereconstrueerd op basis van volgende gegevensbronnen: de Sitex die in 1997 voor het GBP werd gemaakt, de databanken uit de Perspective-overzichten van kantoren en productieactiviteiten, het voorbereidende studiewerk voor het Demografisch GBP en luchtfoto's uit die tijd.

Op basis van deze gegevens hebben we de evolutie in bebouwing en functies geanalyseerd in de tien jaar sinds het in werking treden van het Demografisch GBP eind 2013.

De evolutie in bebouwing (via de vergunningen)

De gegevens van de Sitex hebben we vergeleken met de vergunningen die verleend zijn sinds het in werking treden van de OGSO-gebieden. De vergunning bepaalt immers de toegelaten vloeroppervlaktes en functies. Deze gegevens in verband met vergunningen worden geregistreerd in een gewestelijke databank (NOVA). De kwaliteit van de analyses hangt dan ook af van de correcte registratie door de vergunningverlenende overheden. Hoewel de kwaliteit van de registratie met de digitalisering van de vergunningsverlening sterk verbeterde, blijft een manuele controle nog steeds belangrijk om de kwaliteit van de gegevens te waarborgen. Perspective controleert de bestaande en vergunde oppervlaktes in NOVA van de vergunningen in functie van de publicatie van de Overzichten van de verschillende stedelijke functies⁸, waarin hun evolutie wordt gevolgd.

Zoals voorzien in het GBP worden in de vergunning de verschillende types economische activiteiten gespecificeerd: ambachtelijk, nijverheid, hoogtechnologisch, vervaardiging van materiële diensten en immateriële goederen, logistiek, opslag, handel, grote speciaalzaken, groothandel, kantoor en 'in ondernemingen geïntegreerde diensten'⁹ (ook wel B2B genoemd). Vermits productieactiviteiten een

⁸ Meer info via <https://perspective.brussels/nl/stedelijke-uitdagingen>

⁹ Hierbij moet opgemerkt worden dat de oppervlakte aan 'in ondernemingen geïntegreerde diensten' niet van bij aanvang van het Demografisch GBP geregistreerd werd en nog steeds niet op een gestructureerde wijze in NOVA wordt bijgehouden. Onderstaande analyse onderschat hierdoor mogelijk de vergunde oppervlaktes voor deze bestemming.

hoofdfunctie zijn in de OGSO-gebieden, worden de verschillende types activiteiten in het volgende hoofdstuk in detail geanalyseerd.

In dit rapport worden de toegekende vergunningen tot juni 2025 onderzocht. Zo krijgen we immers al een zicht op de toekomstige realisaties. Zeker voor grote projecten kan de effectieve bouw immers meerdere jaren duren. Het is ook belangrijk op te merken dat niet alle vergunningen ook effectief gerealiseerd worden. We komen hier verder in de analyse op terug.

KUNNEN WE DEZE GEGEVENSBRONNEN VERGELIJKEN?

Beide gegevensbronnen, terreininventarisatie en vergunningen, hebben elk hun voor- en nadelen. De terreinobservaties geven een volledig overzicht van de op dat moment bestaande voorraad aan gebouwen en oppervlaktes, waarbij een evolutie kan gemeten worden (als er op verschillende momenten terreinobservaties gebeuren). De vergunningen geven enkel een zicht op de nieuwe ontwikkelingen en niet op de voorraad. De vergunningen laten bovendien toe om de toepassing van de wettelijke voorschriften uit het GBP in de vergunningen te analyseren.

Hoewel er de overlap tussen beide gegevensbronnen groot is, het merendeel van de vergunningen wordt immers ook effectief gerealiseerd, moet het vergelijken van beide met de nodige omzichtigheid gebeuren:

> Geanalyseerde periode:

- Sitex: in 2014 en eind 2023;
- Vergunningen: verleend tussen 2014 en juni 2025;

> Moment in de ontwikkeling van het project:

- Sitex: enkel opgeleverde projecten zijn opgenomen;
- Vergunningen: veel vroeger in het ontwikkelingsproces (soms meerdere jaren tussen vergunning en oplevering); sommige vergunningen niet gerealiseerd;

> Welke oppervlaktes en functies in een gebouw?

- Sitex: de vloeroppervlaktes worden geschat op basis van de terreininname (aan de hand van de kaartlaag Urbis) en het aantal bouwlagen. Het is niet altijd eenvoudig om aan de straatkant of via luchtfotografie de exacte functies in een gebouw te bepalen;
- Vergunningen: de vloeroppervlaktes worden berekend op basis de goedgekeurde plannen. Het gaat om de som van de overdekte vloeroppervlakten, met uitzondering van eventuele ondergrondse verdiepingen.

Er wordt onder meer een gedetailleerde onderverdeling van productieactiviteiten gemaakt, hoewel deze soms moeilijk van elkaar te onderscheiden zijn. Bovendien is het voor de aanvrager niet altijd evident om een exacte bestemming te bepalen op het moment van de vergunningsaanvraag. Hierdoor kan de gerealiseerde bestemming afwijken van de vergunde bestemming.

HOOFDSTUK 3 – HOE ZIJN DE OGSO-GEBIEDEN IN 10 JAAR GEËVOLUEERD?

De evolutie in de OGSO-gebieden was de afgelopen 10 jaar heel wat groter dan in andere zones van het GBP. Dat was natuurlijk ook het doel van hun bestemmingswijziging. Toch is deze dynamiek niet overal even sterk en lijken niet alle doelstellingen van het Demografische GBP in dezelfde mate bereikt.

In deze analyse bekijken we eerst de evolutie in bebouwing voor alle OGSO-gebieden samen. Hierbij bekijken we zowel de evolutie inzake bouwdichtheid als inzake functieverweving. Zowel productieactiviteiten als huisvesting worden meer in detail besproken. Ten slotte bekijken we de evoluties vanuit twee verschillende invalshoeken: naar voormalig bestemmingszone van het GBP en naar geografische deelzone.

1. DE GLOBALE EVOLUTIE

Ruimtelijke evolutie is een langzaam proces. In totaal werden sinds 2014 in de OGSO-gebieden 120 vergunningen verleend waarbij er een verandering van totale vloeroppervlakte en/of functie werd toegelaten. Het gaat hierbij om heel uiteenlopende projecten, van kleine aanpassingen aan bestaande gebouwen tot een algehele afbraak voor de ontwikkeling van een grootschalig nieuw project. Op een totaal van meer dan 500 percelen betekent dit ook dat zowat drie vierde van de percelen geen evolutie in haar bebouwing kende. Bovendien vertegenwoordigen de ongeveer 40 percelen met bijkomende woonoppervlakte slechts 12% van de totale oppervlakte van de OGSO-gebieden. Toch is de dynamiek in de OGSO-gebieden heel wat groter dan gemiddeld in het Brussels Gewest.

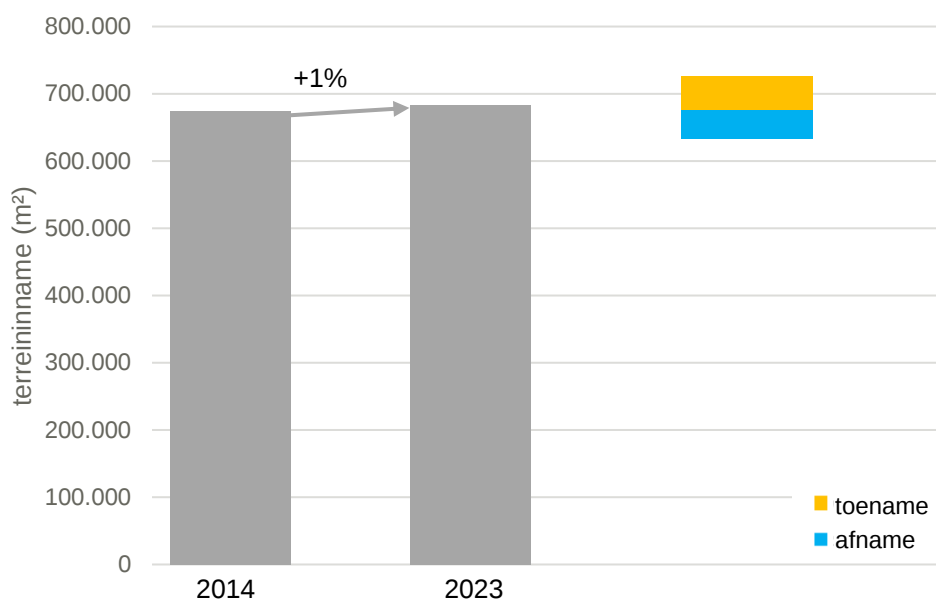
De beginsituatie van de percelen en bouwblokken die OGSO-gebied werden was heel uiteenlopend, zowel op vlak van ligging, historiek, bebouwing, eigendomsstructuur en juridisch kader. In dit eerste deel gaan we na wat de impact van de nieuwe stedenbouwkundige regels op het geheel van de OGSO-gebieden is. Zowel verdichting als functieverweving komen hierbij aan bod. Hoofddoel van de aanpassing van het GBP was immers het verweven van wonen en economische activiteiten. Vermits de regels verschillen naargelang de grootte van de projecten, bekijken we ook de schaal van de projecten. De verweven functies worden in detail bekeken. De geografische situering wordt in dit deel globaal besproken en wordt in deel 3 gedetailleerd.

1.1. Een grote verdichting, maar met een beperkte extra terreininname

In de OGSO-gebieden is ongeveer 1/3 van de oppervlakte bebouwd. Dit ligt in de grootteorde van de andere economische bestemmingszones, terwijl de gemengde en sterk gemengde gebieden bebouwingsgraden boven de helft van de oppervlakte hebben. Uit onderstaande grafieken blijkt dat de totale vloeroppervlakte in de OGSO-gebieden sterk gestegen is, terwijl de terreininname van de bebouwing slechts heel beperkt toenam.

De bebouwde terreininname is met 10 000 m² toegenomen, of iets meer dan 1% (Figuur 3). Dit komt overeen met de gemiddelde bijkomende terreininname van 0,1% per jaar voor het hele gewest. Deze netto toename is het resultaat van zowel extra terreininname als het vrijmaken van terreinen. Dit wegnemen van bebouwing kan zowel tijdelijk (in afwachting van nieuwe bebouwing) als definitief (bijvoorbeeld voor aanleg groene ruimte) zijn.

Figuur 3: Evolutie van de terreininname van de bebouwing (2014-2023)

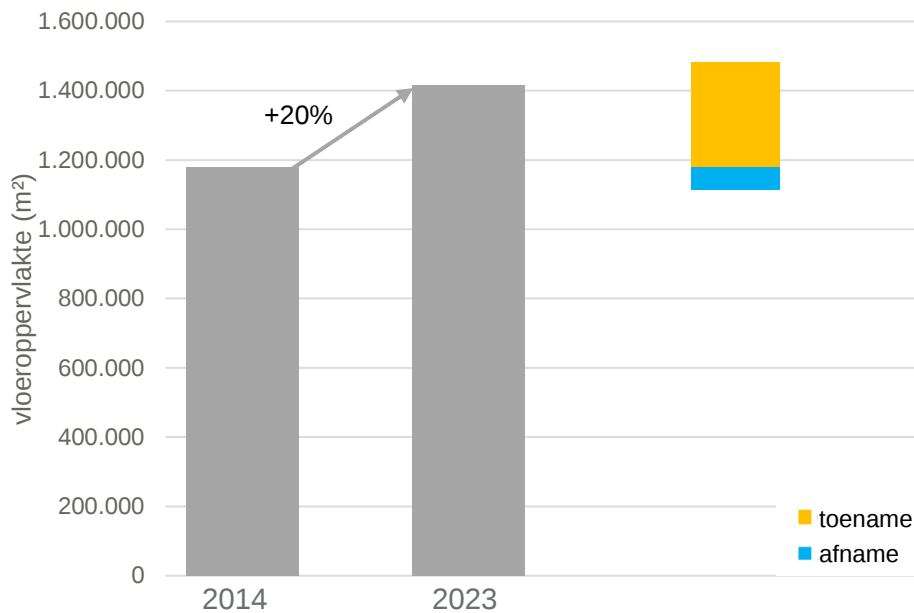


Bron: Sitex (2014-2023), op basis van UrbIS

In tegenstelling tot de terreininname van de bebouwing is de totale vloeroppervlakte in 10 jaar sterk gestegen (Figuur 4). Er is dus vooral in de hoogte gebouwd. Kort door de bocht kunnen we zeggen dat een deel van de gebouwen met enkel een gelijkvloerse verdieping (bijvoorbeeld productiebedrijven) vervangen is door gebouwen met meerdere verdiepingen. De toename van 235 000 m² komt overeen met 20%, of 2% per jaar. De gemiddelde toename van 117m²/ha/jaar ligt meer dan 2,5 keer hoger dan de gemiddelde verdichting van de bebouwbare bestemmingszones in het Gewest (45m²/ha/jaar op basis van de toegekende vergunningen in de jaren 2018-2021).

Met deze toename is de netto V/T (vloeroppervlakte/terreinoppervlakte) gestegen van 0,56 naar 0,71. Ter vergelijking, de netto V/T van het gewest is 0,83.

Figuur 4: Evolutie van de vloeroppervlakte (2014-2023)



Bron: Sitex (2014-2023)

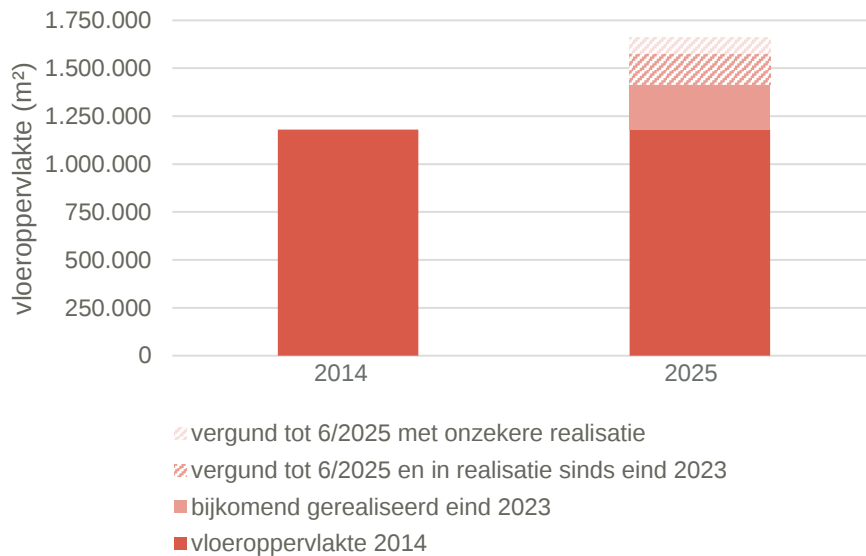
Een tweede manier om een zicht te krijgen op de evolutie van de vloeroppervlakte is via de toegekende vergunningen. In totaal is sinds 2014 voor 480 000 m² extra vloeroppervlakte vergund. Dit is dus het dubbele van het cijfer uit de Sitex (235 000 m² eind 2023).

Zoals in de methodologie (HOOFDSTUK 2) beschreven, moeten we voorzichtig zijn met het vergelijken van beide gegevensbronnen (Sitex en vergunningen). Toch blijkt uit de cijfers van de vergunningen dat de waargenomen verdichting zich ook in de volgende jaren kan doorzetten. Als alle momenteel vergunde projecten effectief gerealiseerd worden, betekent dit een verdubbeling van de eind 2023 gerealiseerde verdichting, of een verdichting van 40% in plaats van 20% ten opzichte van 2014.

Zoals aangehaald is het bij cijfers op basis van de verleende vergunningen belangrijk om te weten dat niet alle projecten waarvoor een vergunning wordt verleend, ook effectief worden gerealiseerd. Een verandering in de economische context of een juridische aanvechting van de vergunning kan er voor zorgen dat een project niet gerealiseerd wordt. Zo zijn er in de afgelopen jaren er drie grote vergunningen¹⁰ verleend, waarbij de werf nog niet is opgestart. In onderstaande grafiek zijn ze als 'onzeker' gelabeld. Ze zijn samen goed voor een saldo van 85 000 m² of 18% van de bijkomende vloeroppervlakte.

¹⁰ Het gaat om de projecten Urbanities (vergunning sinds 2021), The Quay (vergunning sinds 2022) en A'rive (vroeger Key West; vergunning sinds 2024)

Figuur 5: Evolutie van de vloeroppervlakte op basis van de verleende vergunningen (2014-2025)



Bronnen: Sitex (2014-2023)

Stedenbouwkundige vergunningen (2014 - 006/2025)- Urban en gemeenten, verwerking Perspective

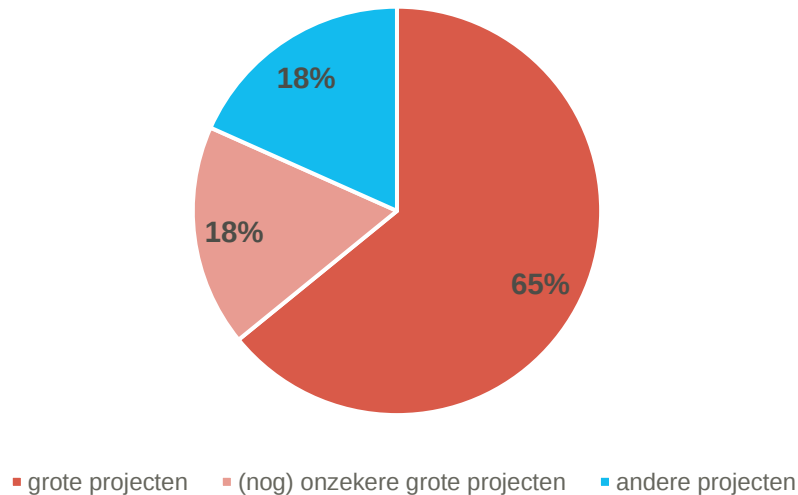
1.2. Grote projecten maken het verschil

Zoals beschreven in HOOFDSTUK 1 maken de schriftelijke voorschriften voor de OGSO-gebieden een onderscheid tussen projecten groter dan 10 000 m² en andere projecten. In grote projecten is functieverweving verplicht: er moet een minimale oppervlakte inzake economische activiteiten (90 % van de grondoppervlakte) en wonen (40 % van de vloeroppervlakte) worden voorzien. Bij kleinere projecten hoeft er geen woonoppervlakte voorzien te worden en zijn er maxima inzake economische activiteiten voorzien.

Op basis van de afgeleverde vergunningen zien we dat, net als in de rest van het Gewest¹¹, de overgrote meerderheid van bijkomende vloeroppervlakte gecreëerd wordt in grote projecten. 16 grote projecten zijn samen goed voor meer dan 80% van de bijkomende vloeroppervlakte (in Bijlage: enkele grote projecten in OGSO-gebied in beeld een beeld van enkele van deze projecten). Zoals gemeld kunnen we de uitvoering van drie van deze projecten als onzeker beschouwen. Ze vertegenwoordigen samen ongeveer een kwart van de oppervlakte aan grote projecten.

¹¹ Overzicht huisvestingsvergunningen 2018-2020 van perspective.brussels, p40-41

Figuur 6: Verhouding tussen de vloeroppervlakte in grote projecten (> 10 000 m²) en andere projecten



Bron: Stedenbouwkundige vergunningen (2014 - 006/2025) - Urban en gemeenten, verwerking Perspective

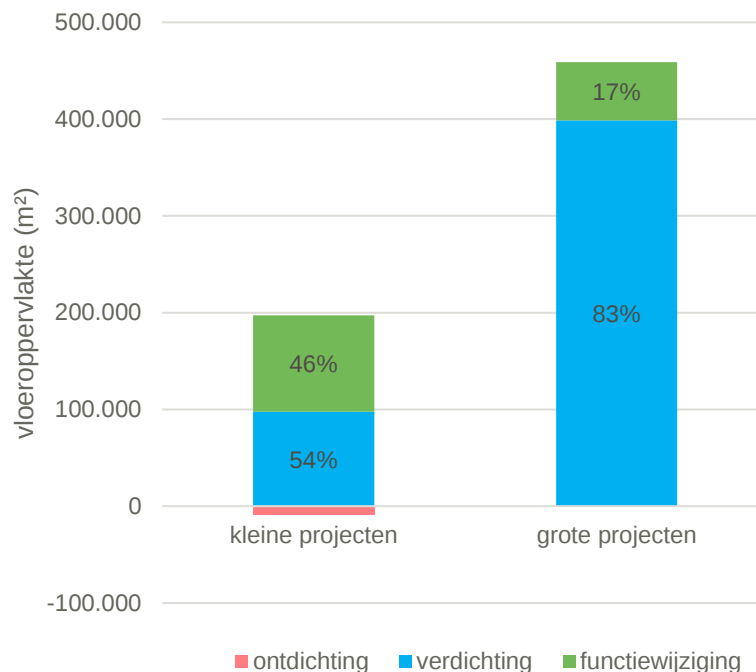
Nog op basis van de vergunningen kunnen we nagaan welk deel van de bouwdynamiek zorgt voor een verdichting van de bebouwing en welk deel het gevolg is van een functieverandering (bijvoorbeeld het vervangen van productieactiviteit door handel) binnen de bestaande vloeroppervlakte (Figuur 7). Uit deze analyse blijkt dat voor de grote projecten 83% van de dynamiek uit verdichting bestaat.

De dynamiek in kleinere projecten wordt daarentegen voor ongeveer de helft bepaald door wijzigingen tussen functies en voor de andere helft door het creëren van extra vloeroppervlakte. Ter vergelijking, voor het ganse Brussels Gewest maakt verdichting ongeveer 60% van de totale bouwdynamiek uit, tegenover 40% aan functiewijzigingen (op basis van de tussen 2018 en 2021 verleende vergunningen).

Belangrijk hierbij op te merken is dat de wijze waarop de gegevens inzake vergunningen worden geregistreerd niet toelaat te bepalen of het bij wijzigingen tussen functies gaat om een transformatie met behoud van bestaande gebouw, dan wel om een vervanging van het bestaande gebouw door middel van afbraak en wederopbouw. Beiden worden in deze analyse dan ook als 'functiewijziging' gedefinieerd.

In wat volgt zal blijken dat de grote projecten zich voornamelijk bevinden op grote percelen in voormalig industriegebied die voorheen een lage bouwdichtheid hadden. De kleinere projecten zijn meer te vinden op kleinere en reeds bebouwde percelen in het bestaande bebouwde weefsel (onder meer in voormalig 'sterk gemengd gebied' van het GBP).

Figuur 7: Verhouding tussen verdichting en functiewijziging in grote en andere projecten



Bron: Stedenbouwkundige vergunningen (2014 - 06/2025) - Urban en gemeenten, verwerking Perspective

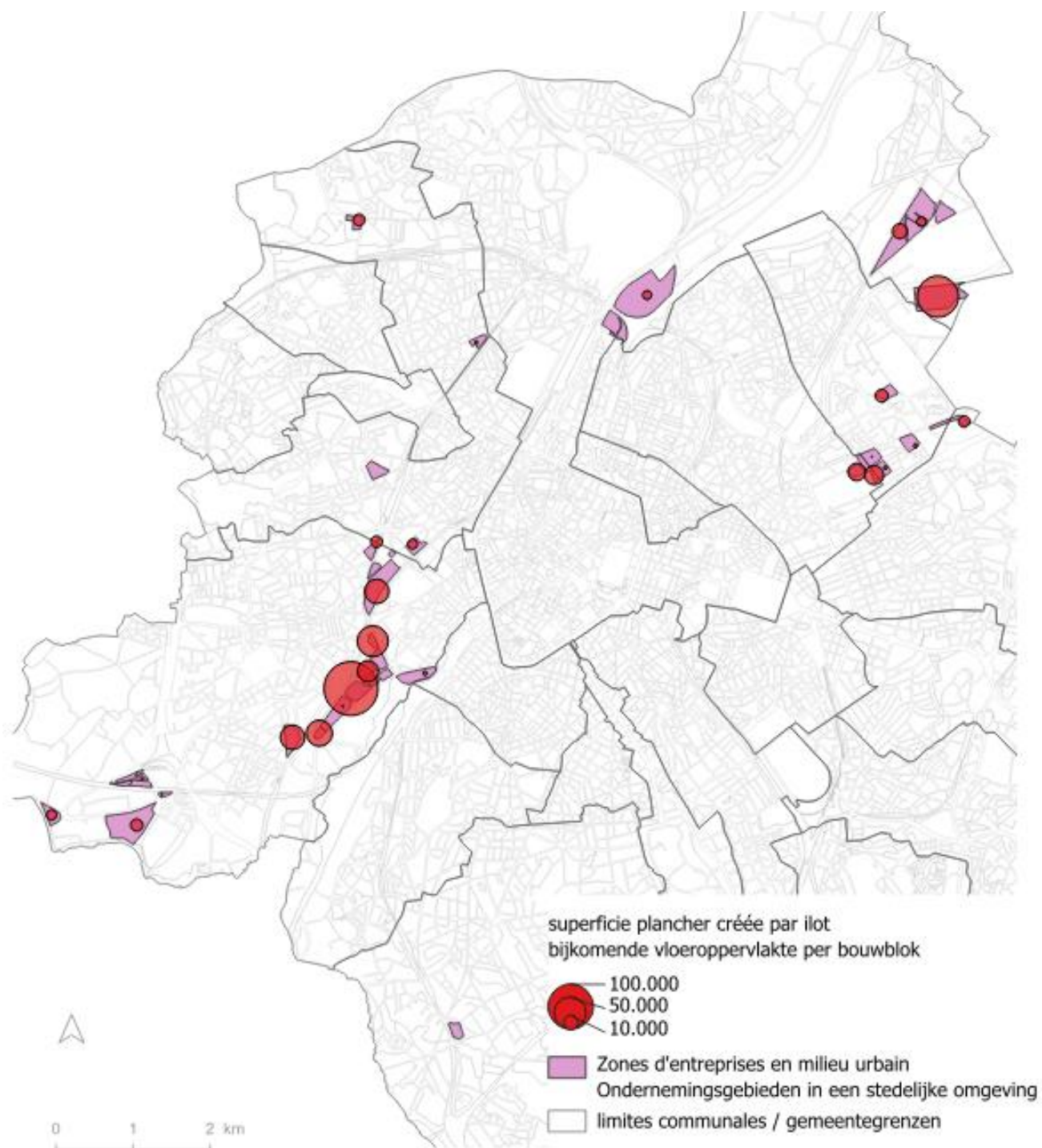
1.3. De Zuidelijke kanaalzone maakt het verschil

De bouwdynamiek in de deelgebieden is heel verschillend. Onderstaande kaart toont de verdichting per bouwblok. In deel 3 gaan we dieper in op het profiel en de dynamiek in de verschillende deelzones.

Voor de zuidelijke kanaalzone in de gemeente Anderlecht, meer bepaald het Biestebroekdok, springt in het oog. Meer dan de helft van de bijkomend vergunde vloeroppervlakte bevindt zich hier. Het project City Dox, met in totaal ongeveer 145 000 m² aan vergunde en gebouwde oppervlakte, is veruit het grootste project in de OGSO-gebieden. Andere grote gerealiseerde projecten in deelzone Biestebroek zijn Nautilus (21 000 m²) en Atlantis (14 500 m²). Het project Walcourt-Deleers (29 000 m²) is er in aanbouw. Twee eerder aangehaalde grote projecten (goed voor 68 000 m²) die wel vergund maar (nog) niet in aanbouw zijn bevinden zich ook in deze deelzone. Bijkomend zit er onder meer nog een groot gemengd publiek project (ongeveer 35 000 m² extra) van citydev en BGHM in de vergunningsfase.

Een ander opvallend project is in 2025 vergund en in realisatie gegaan: het nieuwe hoofdkwartier van de Belgische Defensie langs de Leopold III-laan, tegenover het NAVO-hoofdkwartier. Het project is goed voor 70 000 m² bijkomende vloeroppervlakte.

Figuur 8: Toename van vloeroppervlakte per bouwblok volgens de verleende vergunningen (2014-06/2025)



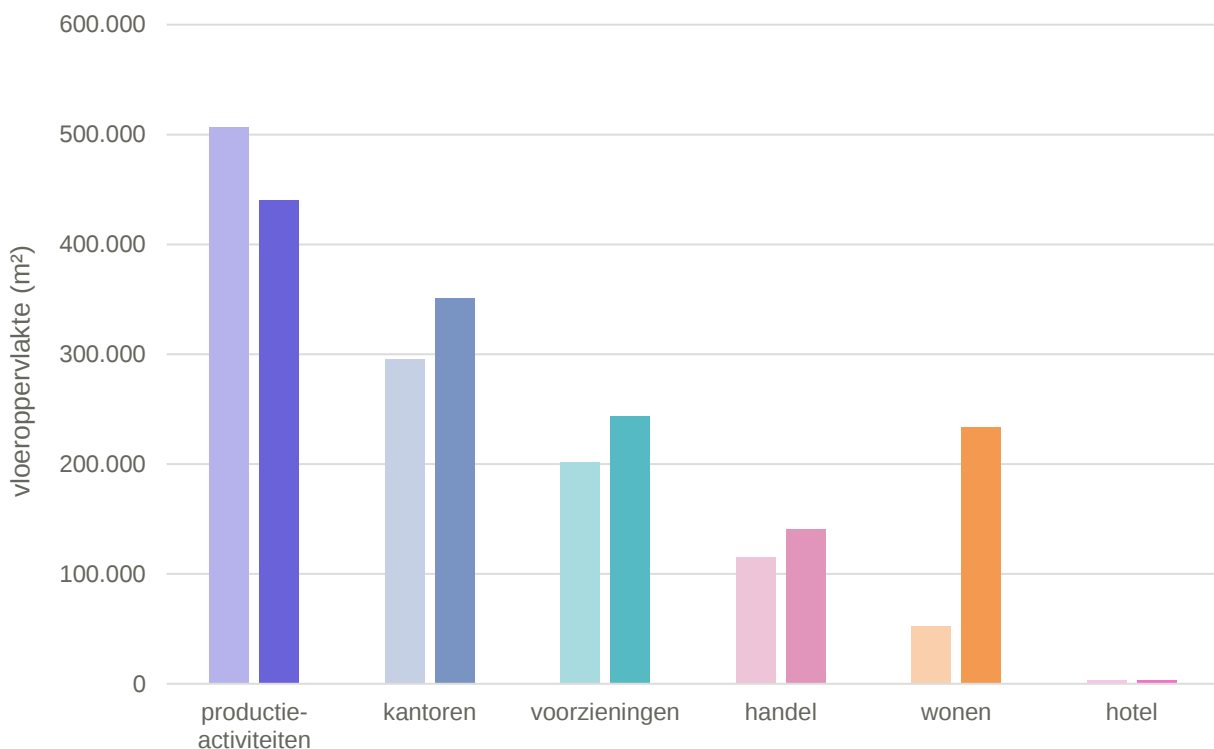
Bron: Stedenbouwkundige vergunningen (2014 - 06/2025) - Urban en gemeenten, verwerking Perspective

1.4. Productieactiviteiten met wonen, of gedomineerd door wonen?

Zoals blijkt uit Figuur 9 blijven de economische activiteiten de belangrijkste functies in de OGSO-gebieden. Net als in de rest van het Gewest ging de oppervlakte aan productie achteruit: - 65 000 m² (-13%) ten opzichte van 2014. In 2023 vertegenwoordigen de 440 000 m² productieactiviteiten een kleine 10% van de productieactiviteiten in het Brussels Gewest. In dezelfde periode nam de kantooroppervlakte in de OGSO-gebieden met 55 000 m² (+19%) toe. Samen genomen is de economische activiteit (productie en kantoren) stabiel in de OGSO-gebieden. Het blijft de belangrijkste functie, al neemt hun relatief aandeel door de toename van de andere functies af van 68% naar 56%. De stijging van de oppervlakte aan kantoren volgt, net als die van voorzieningen (+20%) en handel (+22%), min of meer de algemene verdichting in de zone.

De belangrijkste evolutie is de productie van 180 000 m² aan bijkomende huisvesting. Hiermee is huisvesting goed voor meer dan drie vierde van de verdichting in de OGSO-gebieden. Het doel om extra huisvesting mogelijk te maken die een deel van de demografische groei kan opvangen lijkt dan ook geslaagd. Verder in de analyse gaan we na wat dit betekent in aantal wooneenheden.

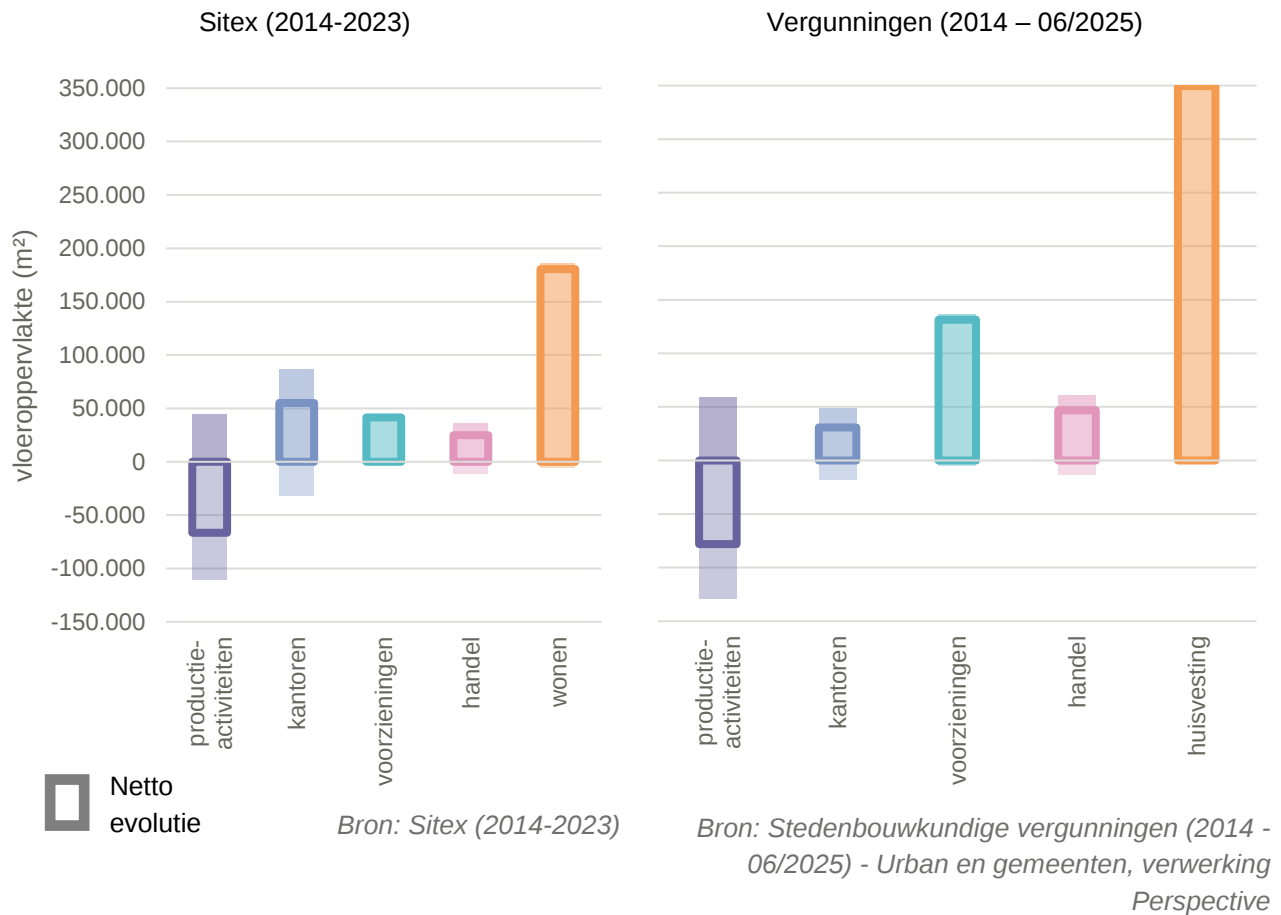
Figuur 9: Evolutie van de totale vloeroppervlakte per functie (2014-2023)



Bron: Sitex (2014-2023)

Net zoals bij de evolutie van de totale vloeroppervlakte, zit achter de globale evolutie van de functies een genuanceerde werkelijkheid. Uit onderstaande grafiek op basis van de Sitex (Figuur 10 links) blijkt dat de daling van de oppervlakte aan productieactiviteiten in de OGSO's niet betekent dat er geen nieuwe productieactiviteiten zijn bijgekomen. Het betekent wel dat de creatie van 45 000 m² aan productieactiviteiten het verdwijnen van 110 000 m² niet compenseert.

Figuur 10: Bruto en netto evolutie van de vloeroppervlakte per functie, volgens de Sitex links (2014-2023) et de vergunningen rechts (2014-06/2025)



Een analyse van de tussen begin 2014 en juni 2025 verleende vergunningen bevestigt deze tendens (Figuur 10 rechts). Zoals uitgelegd in HOOFDSTUK 2 geeft een analyse van de vergunningen een beeld van de oppervlaktes die in de komende tijd nog gerealiseerd kunnen worden.

Op basis van de cijfers van de vergunningen kwam er 350 000 m² aan wonen bij, op een totaal van 480 000 m² aan bijkomend vergunde vloeroppervlakte (in plaats van 180 000 m² bijkomende woonoppervlakte op een totale toename van 235 000 m²). Zoals eerder aangehaald is de realisatie van een kwart (85 000 m²) van de vergunde woonoppervlakte vandaag onzeker.

Verder valt in deze cijfers de belangrijke extra oppervlakte aan voorzieningen op. Deze toename hangt samen met de in 2025 verleende vergunning voor het nieuwe hoofdkwartier van Defensie tegenover het hoofdkwartier van de NAVO (+70 000 m²). Ter herinnering, voorzieningen kunnen toegelaten worden in elk van de bebouwbare bestemmingszones van het GBP.

Ook zien we dat er volgens de vergunningen meer productieactiviteiten verdwijnen maar minder kantooroppervlakte bijkomen dan volgens de Sitex. En hoe kan het eigenlijk dat er kantooroppervlakte bijkomt, terwijl kantoren toch niet toegelaten zijn in de OGSO-gebieden? Dat bekijken we hieronder.

1.5. Kantoren in OGSO-gebieden ?

In Figuur 10 viel op dat er heel wat nieuwe kantooroppervlakte gecreëerd is in de OGSO-gebieden (55 000 m² volgens Sitex en 30 000 m² volgens de vergunningen). Dit lijkt vreemd, vermits de creatie van kantooroppervlakte niet is toegelaten. De verklaring ligt in een verschillende interpretatie van wat onder kantoor wordt verstaan.

In de Sitex gebeurt het bepalen van de functie door iemand die van op straat een inschatting maakt van de functie op basis van de voorgevel en de typologie van het gebouw. Als het eruit ziet als een kantoorgebouw wordt het ook als dusdanig geklasseerd. Twee derde van de economische activiteiten in de OGSO-gebieden bevindt zich dus in een gebouwtypologie die als kantoor werd gezien.

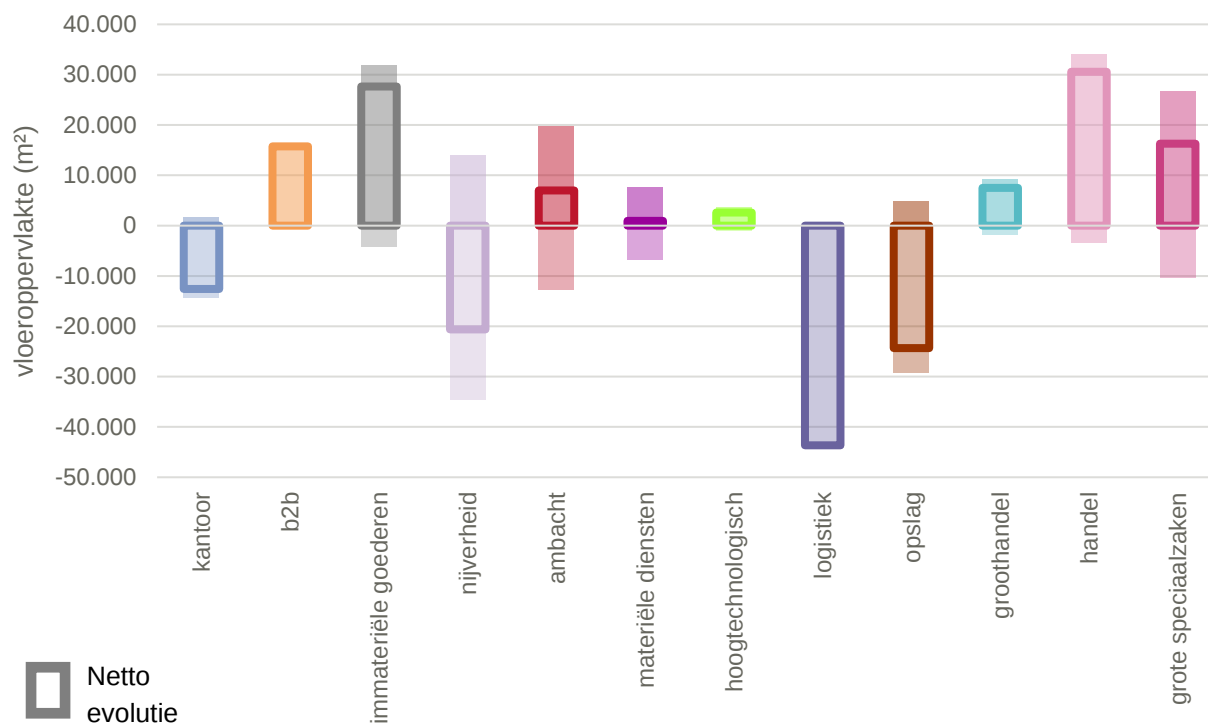
Omdat het niet altijd makkelijk is een onderscheid te maken tussen de verschillende economische activiteiten, bekijken we de creatie van bijkomende oppervlakte aan kantoor en productieactiviteiten hieronder in detail (Figuur 11). Zoals beschreven in de methodologie worden in het GBP, en dus in de vergunningen, de productieactiviteiten verder opgesplitst. Deze detaillering laat toe om de gecreëerde typologieën te verfijnen. Dit betekent dan ook dat een ontwikkelaar bij de vergunningsaanvraag al moet bepalen welke activiteit effectief zal plaats vinden na oplevering van het project. Uit de juridische analyse van het GBP in het kader van de hervorming van het GBP (project ShareTheCity) blijkt dat ook de stedenbouwkundige diensten moeite hebben om het onderscheid tussen de verschillende types productieactiviteiten te maken.

Rekening houdend met deze kanttekeningen, zien we in Figuur 11 dat vooral de industriële, logistieke en opslagactiviteiten verdwijnen en nauwelijks gecompenseerd worden door nieuwe ontwikkelingen. Ze zijn dan ook ruimte-intensief en moeilijk te combineren met huisvesting. Ze worden slechts deels vervangen door productieactiviteiten die makkelijker te integreren zijn in gemengde projecten, zoals artisanale productie, de productie van immateriële goederen en de in bedrijven geïntegreerde diensten.

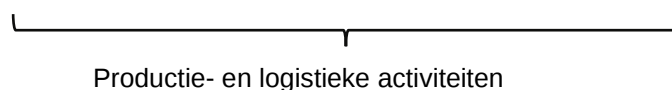
Verder valt ook de toename aan handelsoppervlakte op. Deze volgen de nieuwe bewoners, zijn makkelijk te integreren in gemengde projecten en hebben een hogere economische waarde dan productieve activiteiten. Hierdoor verdwijnen productieactiviteiten die moeilijk in gemengde projecten te integreren zijn uit de OGSO-gebieden. Zoals blijkt uit de analyse van het BISA¹², volgen dit soort productie- en logistieke activiteiten een suburbanisatietrend naar gebieden met een groter en goedkoper aanbod aan terreinen verder van het stadscentrum.

¹² BISA, WILMOTTE, Pierre-François. 2022. Welke ondernemingen vestigen zich in of verlaten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest? Focus van het BISA nr. 55

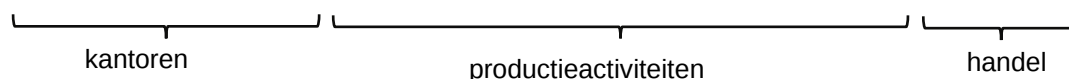
Figuur 11: Netto en bruto evolutie van de verschillende vergunde economische activiteiten volgens de indeling van het GBP (2014-06/2025)



CLASSIFICATIE GBP :



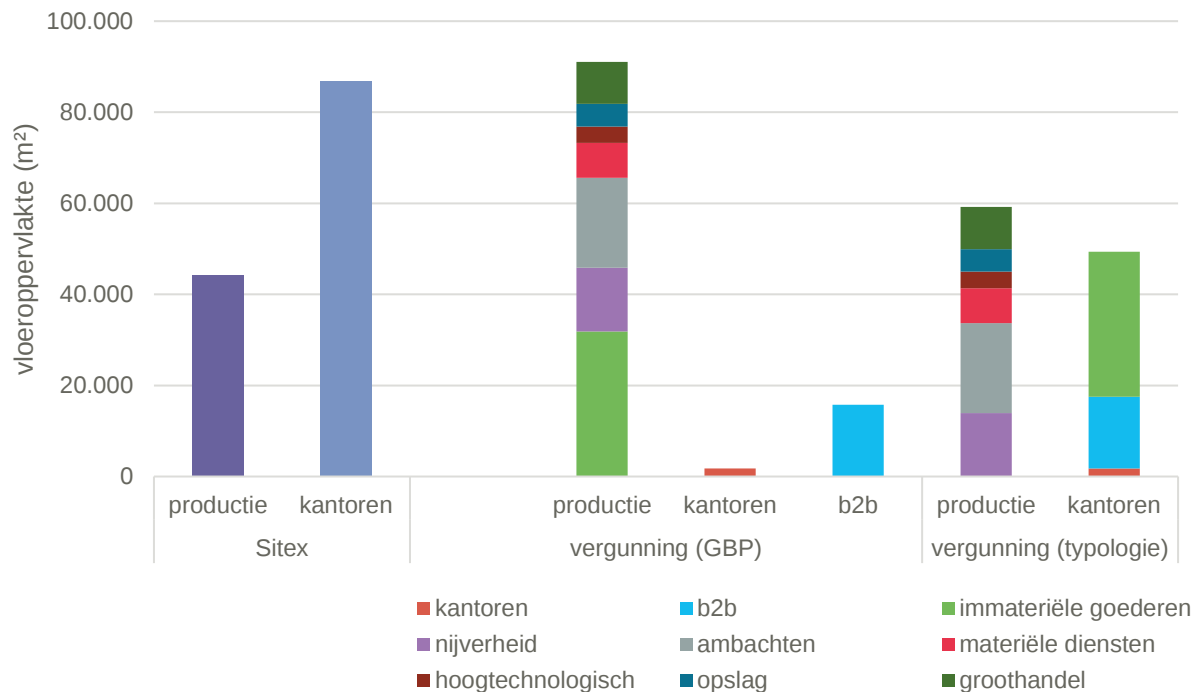
CLASSIFICATIE OP BASIS VAN DE TYPOLOGIE (OVERZICHTEN PERSPECTIVE) :



Bron: Stedenbouwkundige vergunningen (2014 - 06/2025)- Urban en gemeenten, verwerking Perspective

Vermits zowel 'Activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen' als 'in ondernemingen geïntegreerde diensten' zich beide afspelen achter een bureau met een computer in een kantoorachtige setting, worden deze activiteiten in de Overzichten van Perspective ingedeeld bij de kantooroppervlakte. Terwijl ze dit volgens het GBP dus niet zijn. Uit Figuur 12 blijkt dan ook dat er zo goed als geen kantooroppervlakte werd vergund. Sinds 2014 zijn er echter wel bijna 15 000 m² aan de 'In ondernemingen geïntegreerde diensten' (is B2B) en 28 000 m² aan 'productie van immateriële goederen' vergund. In totaal zijn er dus toch bijna 50 000 m² aan economische activiteit in kantoor typologie bijgekomen. Deze oppervlakte komt overeen met 46% van de totale oppervlakte aan economische activiteit (handel en grote speciaalzaken niet meegerekend).

Figuur 12: De verschillende interpretaties van de bijkomende economische activiteiten, volgens Sitex (2014-2023) en vergunningen (GBP en volgens typologie; 2014-06/2025)



Bronnen: Sitex (2014-2023)

Stedenbouwkundige vergunningen (2014 - 06/2025) - Urban en gemeenten, verwerking Perspective

1.6. Hoe krijgt de functieverweving vorm?

De OGSO willen wonen en productieactiviteiten verweven. De voorschriften voorzien de mogelijkheid tot het toevoegen van wonen aan productieactiviteiten in projecten tot 10 000 m² en de verplichting voor grote projecten. In deze grote projecten moet minimum 40% van de vloeroppervlakte uit wonen bestaan en voor minimum 90% van de grondoppervlakte aan productieactiviteiten¹³.

De voorschriften laten vrij om de verweving horizontaal dan wel verticaal te organiseren, al blijkt uit de kwalitatieve analyse van het GBP in het kader van ShareTheCity¹⁴ dat ze vooral neigen naar verticale verweving. Dit blijkt ook de keuze die in de meeste grote projecten werd gemaakt, namelijk een 'economische plint' met appartementen op de verdiepingen (zie beelden in Bijlage: enkele grote projecten in OGSO-gebied in beeld). Er zijn ook enkele projecten (zowel binnen als buiten de OGSO-gebieden) die wonen en productieactiviteiten naast elkaar organiseren. In toepassing van de voorschriften kan dit enkel door de

¹³ Zoals eerder aangehaald kunnen voorzieningen in alle bebouwbare bestemmingszones, zonder verwevingsverplichting. Het nieuwe hoofdkwartier van Defensie is dan ook niet in deze cijfers opgenomen.

¹⁴ SHARE THE CITY. April 2024. Aanvullende studie «Evaluatie van het GBP» Kwantitatieve en kwalitatieve aanpak. Hier beschikbaar : <https://sharethecity.brussels/nl#diagno>

productieactiviteiten op meerdere niveaus te organiseren. Meer kwalitatief onderzoek zou nodig zijn om de voor- en nadelen van de verschillende typologische modellen tegen elkaar af te wegen¹⁵.

Uit Figuur 13 blijkt nogmaals het overwicht van grote projecten met voornamelijk woonoppervlakte in de OGSO-gebieden. In 16 grote gemengde projecten die vergund werden, bestaat 70% van de vloeroppervlakte uit wonen¹⁶. Het minimum van 40% wordt dus ruim overschreden. In de huidige vastgoedmarkt, waarin wonen veruit de meest rendabele functie is, lijkt dit opgelegde minimum aan wonen dan ook niet nodig. Van de overige 30% van de vloeroppervlakte wordt een klein derde ingenomen door productieactiviteiten en bijna evenveel door kantoorachtige functies (productie van immateriële goederen en in ondernemingen geïntegreerde diensten).

Handels- en kantoorfuncties zijn rendabeler dan productieactiviteiten en vormen bovendien een kleiner risico voor de verweving met wonen. Behalve rendabiliteit en de vrees voor overlast, lijken ook de commercialisering en het beheer na oplevering belangrijke obstakels voor het verweven van productie en wonen. Het statuut van de opdrachtgever lijkt met de huidige stedenbouwkundige regels¹⁷ dan ook doorslaggevend. De gemengde projecten met productieactiviteiten die in Brussel wel al gerealiseerd zijn, zijn publieke of gedeeltelijk publieke projecten¹⁸ (citydev).

In de projecten van minder dan 10 000 m² wordt 57% van de bijkomende vloeroppervlakte gerealiseerd in een twintigtal gemengde projecten. Ook in deze projecten is zowat 70% van de vloeroppervlakte bestemd voor wonen. Voor alle kleine projecten samen betekent dit dat wonen 41% van de bijkomende vloeroppervlakte inneemt.

De zowat 80 vergunningen voor projecten die uitsluitend voor economische activiteiten werden verleend zijn meestal heel wat kleiner. Ook in deze projecten is echter minder dan een vierde van de bijkomende vloeroppervlakte bestemd voor productieactiviteiten. Het lijkt er dan ook op dat de lagere economische meerwaarde doorslaggevend is voor de beperkte creatie van productieactiviteiten, eerder dan de eventuele uitdaging van het verweven met wonen.

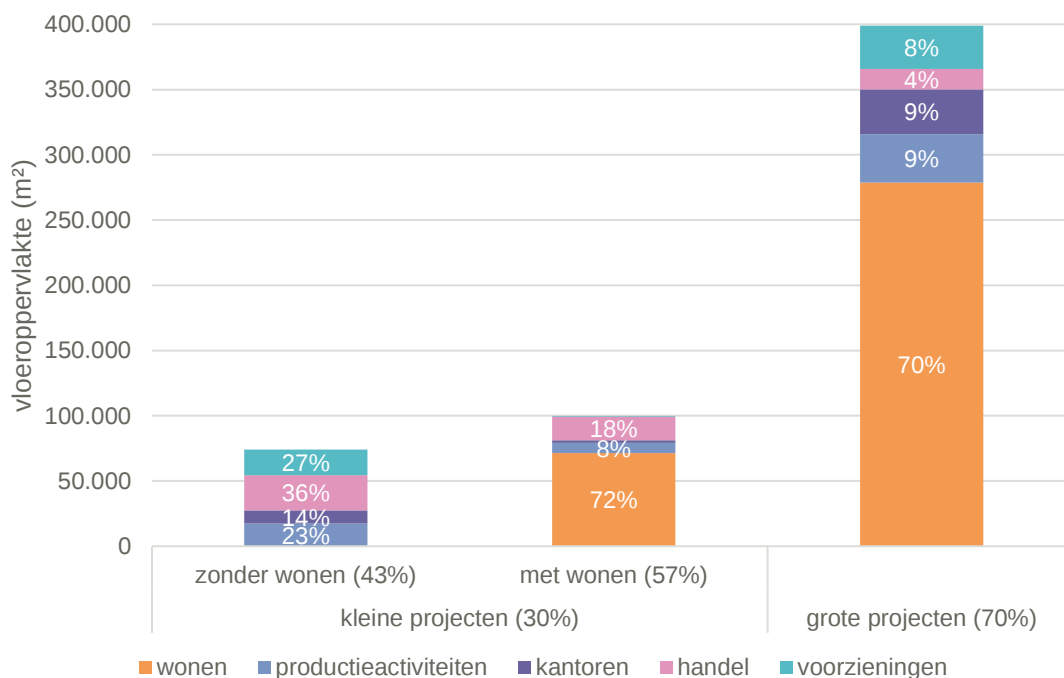
¹⁵ Zie onder meer masterthesis van BARTOS, Lili (2024). « L'adéquation de la planification bruxelloise au maintien des activités productives en zones mixtes. »

¹⁶ Projecten met een toename van minimum 100 m² aan wonen werden hierbij als gemengd beschouwd

¹⁷ BARTOS, Lili. 2024. L'adéquation de la planification bruxelloise au maintien des activités productives en zones mixtes. Masterthesis

¹⁸ Voorbeelden : Walcourt Deleers (OGSO), Novacity (SGG), Citycampus (SGG)

Figuur 13: De functieverweving in kleine en grote projecten op basis van de vergunningen (2014-06/2025)



Bron: Stedenbouwkundige vergunningen (2014 - 06/2025) - Urban en gemeenten, verwerking Perspective

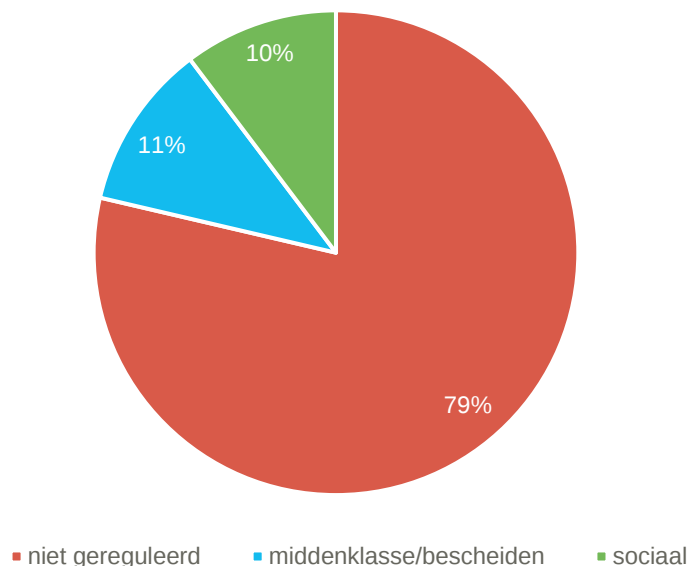
1.7. Is er plaats voor gereguleerd wonen ?

Hoofddoel van het Demografische GBP was de creatie van bijkomende huisvesting mogelijk maken. In de OGSO-gebieden lijkt dit alvast gelukt, vermits er sindsdien 350 000 m² aan woonoppervlakte werd vergund, voornamelijk op terreinen waar voorheen geen wonen was toegelaten. Deze oppervlakte komt overeen met zowat 3 000 klassieke woningen (naast enkele honderden kamers voor studenten en senioren). Twee derde van deze nieuwe woningen bestaat uit appartementen met 1 of 2 kamers, wat overeenkomt met de gewestelijke verdeling van de woningproductie. Zoals eerder aangehaald, zijn enkele grote projecten wel vergund maar is hun realisatie vandaag nog onzeker. Samen gaat het over een kleine 800 van de 3 000 wooneenheden.

Uit Figuur 14 blijkt dat 79% van de vergunde woningen op de private markt worden aangeboden. Dit betekent dat 21% van de woningen met behulp van publieke middelen onder de marktprijs aangeboden is. Het gaat om 10% aan sociale woningen en 11% voor bescheiden en middeninkomens. Deze verhoudingen tussen private en publieke woningenproductie liggen in lijn met de cijfers voor het Gewest in zijn geheel. Vermits er zich weinig publieke gronden in de OGSO-gebieden bevinden, werden de publieke woningen op uiteenlopende manieren ontwikkeld: private ontwikkelingen in opdracht van publieke actoren, publieke aankoop in private projecten ('sleutel-op-de-deur') en bij wijze van betaling van stedenbouwkundige lasten¹⁹ in private projecten.

¹⁹ bestaat uit het opleggen van verplichtingen om de maatschappelijke impact (inzake voorzieningen, groene ruimten, openbaar vervoer, wegen, enz.) van grootschalige vastgoedprojecten (>1 000 m²) te compenseren. Om het gebrek aan belasting op meerwaarde bij bestemmingswijziging op te vangen, verhoogde de regering de stedenbouwkundige lasten voor wonen in OGSO-gebieden (65 EUR/m² in plaats van 50 EUR/m²)

Figuur 14: De gereguleerde geproduceerde woningen (2014-06/2025)



Bronnen: Stedenbouwkundige vergunningen (2014 - 06/2025) - Urban en gemeenten, verwerking Perspective

Publieke woningen - berekeningen van de Monitoring van de Publieke Woonprojecten in Brussel (Brusselse referent huisvesting – Perspective) (01/01/2024) bronnen: BGHM, Woningfonds, citydev, urban.brussels/DSV, CLTB, SFAR

Enkele grote publieke projecten zitten nog in de vergunningsfase en werden dus niet in onderstaande grafiek opgenomen. Het gaat onder meer om het project 'Klein Eiland' (deelzone Biestebroek), een gezamenlijke ontwikkeling van citydev en BGHM, met 108 wooneenheden voor middeninkomens en 254 sociale wooneenheden. Het project StarCity van citydev (deelzone NAVO; 88 wooneenheden voor middeninkomens) werd vergund na juni 2025. De realisatie van deze projecten kan het aandeel publieke/sociale woningen gevoelig doen stijgen.

Twee derde van de nieuwe woningen bevindt zich in de nieuwe wijk rond het Biestebroekdok. In deze voormalige industriële zone is een volledig nieuwe woonwijk in ontwikkeling. Zo nam de gemeente Anderlecht na het in werking treden van het Demografische GBP het initiatief om de voorschriften voor de deelzone Biestebroek verder te verfijnen in een bijzonder bestemmingsplan.

De zeer grote percelen laten er toe om grootschalige projecten te ontwikkelen. Onder meer met de stedenbouwkundige lasten van deze projecten wordt aan de publieke ruimte gewerkt en nieuwe voorzieningen voorzien die moeten beantwoorden aan de vraag van de bewoners. Zo zijn er meerdere nieuwe scholen voorzien, zowel op linkeroever (in het project Walcourt-Deleers openden twee scholen in september 2025) als op rechteroever (voor het Klein Eiland-project van citydev en BGHM is de vergunningsaanvraag lopende en in het City Dox project is het schoolproject door een gebrek aan financiering momenteel onzeker).

2. DE EVOLUTIE PER VOORMALIGE BESTEMMINGZONE

De dynamiek in de OGSO-gebieden hangt samen met hun situatie voordat de bestemmingswijziging plaats vond. Om deze te begrijpen is het dan ook belangrijk om de voormalige bestemming te kennen. Hieronder analyseren we de evolutie van de dichtheid en de functieverweving volgens de bestemming voordat het Demografische GBP in voege trad. We doen dit op basis van de terreininventarisatie van eind 2023 in het kader van de Sitex. Dit geeft een beeld van de in die periode gerealiseerde projecten. Projecten die op dat moment nog in aanbouw waren en sindsdien vergunde projecten werden niet meegenomen.

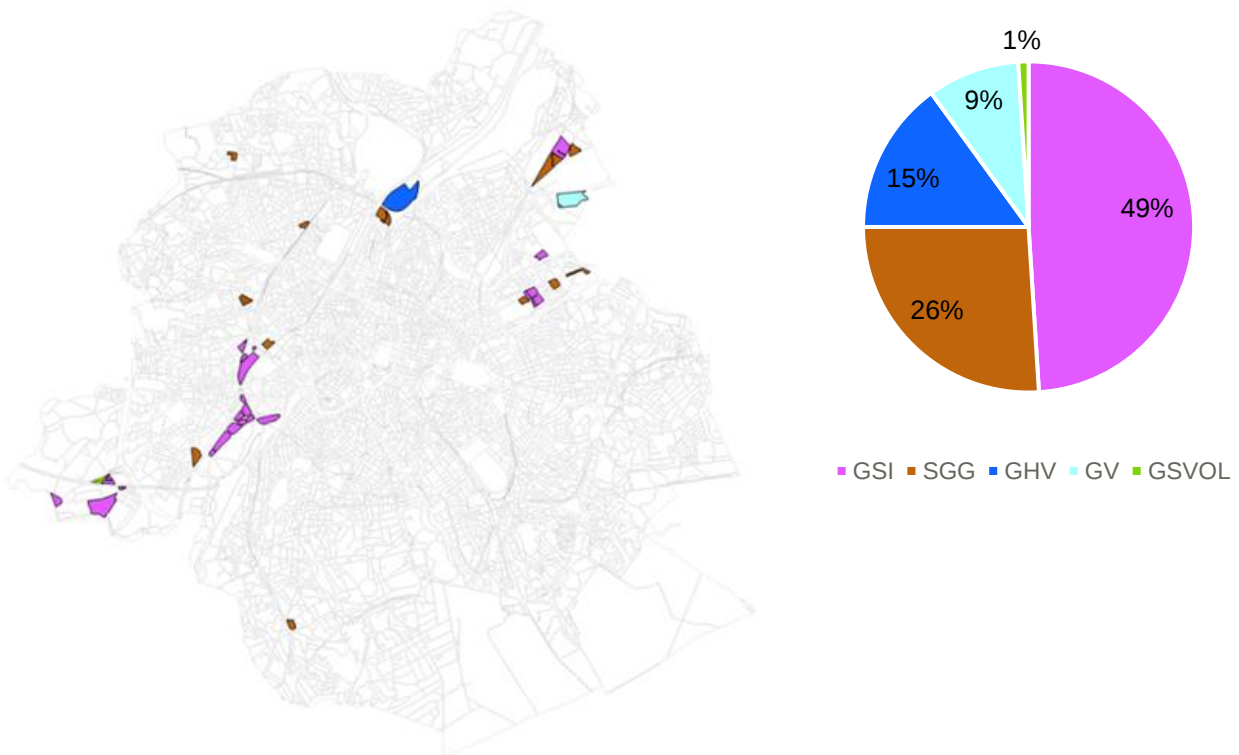
Bijna twee derde van de OGSO-gebieden (128 hectare) was voorheen uitsluitend bestemd voor productieactiviteiten en logistieke activiteiten: gebieden voor stedelijke industrie (GSI) en gebieden voor havenactiviteiten en vervoer (GHV). Bij de invoering van de OGSO's verloren ze elk 20% van hun oppervlakte. Door de bestemmingswijziging konden er woningen worden gebouwd, wat voorheen niet mogelijk was, om zo in te spelen op de demografische boom. Door het nieuwe bouwpotentieel is de waarde van deze percelen gestegen. In tegenstelling tot andere regio's/landen²⁰, wordt deze meerwaarde niet belast. Meerdere transacties van grote terreinen hebben dan ook plaatsgevonden op het moment van het Demografisch GBP.

In de andere zones was huisvesting al toegestaan in de vorige bestemming: sterk gemengde gebieden (SGG) en gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (GV). De omvorming van SGG's tot OGSO's, die een kwart van de totale oppervlakte vertegenwoordigen, was bedoeld om de economische activiteiten te beschermen tegen de druk van de sterke woonfunctie.²¹

²⁰ Bijvoorbeeld 'planbatenheffing' in Vlaanderen

²¹ Demografisch GBP, toelichtingsbrochure. 2012. p9

Figuur 15: De voormalige bestemmingen van de OGSO-gebieden



Bron: *perspective.brussels*

Eigenlijk heeft de tot OGSO omgevormde zone voor havenactiviteiten en vervoer enkel betrekking op het MABRU/ECFG-bouwblok, terwijl het gebied voor voorzieningen alleen betrekking heeft op het bouwblok van het voormalige NAVO-hoofdkwartier. Aangezien deze twee gebieden tussen 2014 en 2023 niet veel geëvolueerd zijn²², worden enkel de voormalige GSI's en SGG's in de volgende analyse in aanmerking genomen.

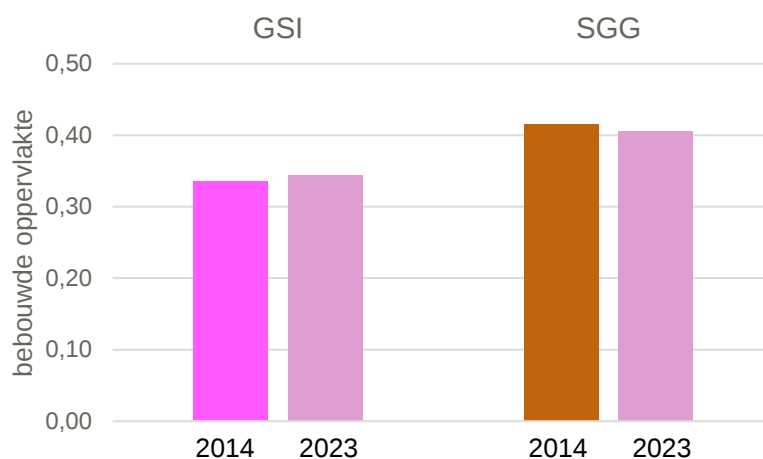
2.1. Overall verdichting, maar soms met minder terreininname

Bij het in werking treden van de bestemmingswijziging hadden de GSI's en de SGG's ongeveer dezelfde dichtheid (uitgedrukt in V/T). De bebouwde grondoppervlakte in de SGG was wel een stuk hoger dan in de GSI. De percelen waren dus al meer bebouwd. Bovendien zijn ze gemiddeld heel wat kleiner dan de percelen in voormalig industriegebied.

De cijfers in de GSI komen overeen met de globale trend (zie HOOFDSTUK 3 – deel 1.1), met een forse verdichting (+34%) en een beperkte toename van de terreininname. In de SGG is de terreininname daarentegen licht afgenomen, terwijl de bouwdichtheid wel met 10% steeg.

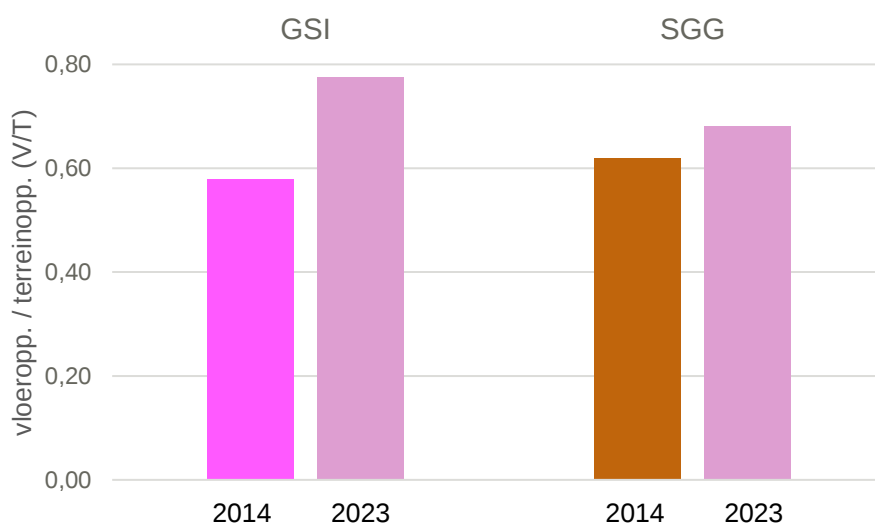
²² Ter herinnering: sinds 2025 wordt op de voormalige NAVO-locatie wel een nieuw hoofdkwartier voor de Belgische defensie gebouwd.

Figuur 16: Evolutie van de bebouwde oppervlakte tussen 2014 en 2023 voor de voormalige GSI- en SGG-gebieden (2014-2023)



Bron: Sitex (2014-2023)

Figuur 17: Evolutie van de V/T tussen 2014 en 2023 voor de voormalige GSI- en SGG-gebieden (2014-2023)



Bron: Sitex (2014-2023)

2.2. De oppervlakte aan productieactiviteiten gaat overal achteruit

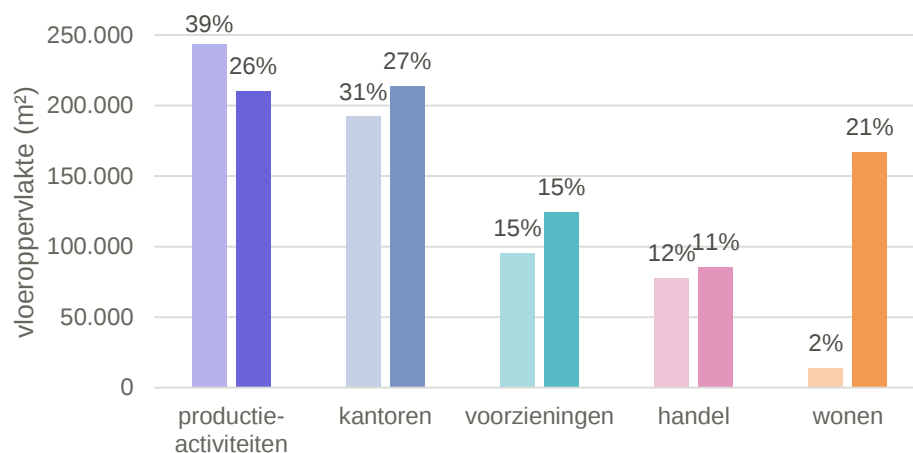
De verdeling tussen de functies in de voormalige GSI- en SGG-bouwblokken liep in 2014 grotendeels gelijk: 70-75% van de vloeroppervlakte was bestemd voor economische activiteiten (productie en kantoren). Belangrijkste verschillen op dat moment waren het aandeel wonen, 11% in SGG en niet toegelaten in GSI, en voorzieningen (15% in GSI en 3% in SSG).

Sinds wonen is toegestaan, is vooral in voormalige GSI-gebieden het aandeel wonen spectaculair toegenomen. De oppervlaktes aan voorzieningen en handel nemen in mindere mate toe. De totale oppervlakte aan

economische activiteiten blijft bijna stabiel (-10 000 m²), maar wel met een verschuiving van productie- naar kantoor typologieën. Deze tendens blijkt ook uit de vergunningen: 80% van de bijkomende woonoppervlakte werd vergund in voormalige GSI, waar deze functie voorheen niet was toegelaten. De overige 20% werd in SGG vergund.

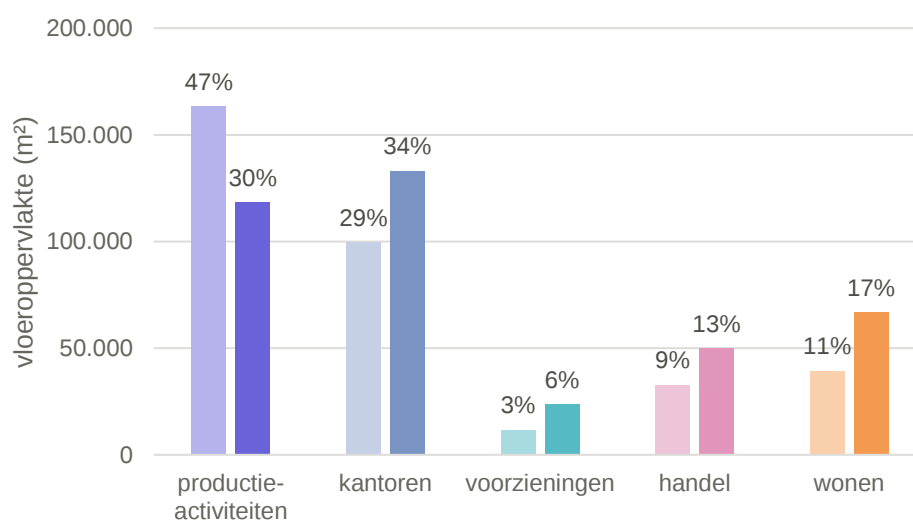
Ook in de voormalige SGG-gebieden loopt de economische activiteit eerder licht terug (-12 000 m²), met een nog iets meer uitgesproken verschuiving van productie- naar kantoor typologieën. Op basis van deze cijfers lijkt de beoogde betere bescherming van productieactiviteiten door de omzetting naar OGSO dan ook niet geslaagd.

Figuur 18: De functieverweving in voormalige gebieden voor stedelijke industrie (GSI) (2014-2023)



Bron: Sitex (2014-2023)

Figuur 19: De functieverweving in voormalige sterk gemengde gebieden (SSG) (2014-2023)



Bron: Sitex (2014-2023)

3. DE EVOLUTIE PER GEOGRAFISCHE DEELZONE

We zagen al dat de 200 hectare aan OGSO-gebieden verspreid liggen over het gewest en geclusterd zijn in zes deelzones (Figuur 2). Hieronder wordt het profiel en de evolutie van elk van deze deelzones geschetst op basis van de terreininventarisatie van eind 2023 in het kader van de Sitex. De bouwblokken die niet in een deelzone opgenomen zijn (6 % van de totale oppervlakte) worden niet in de analyse meegenomen.

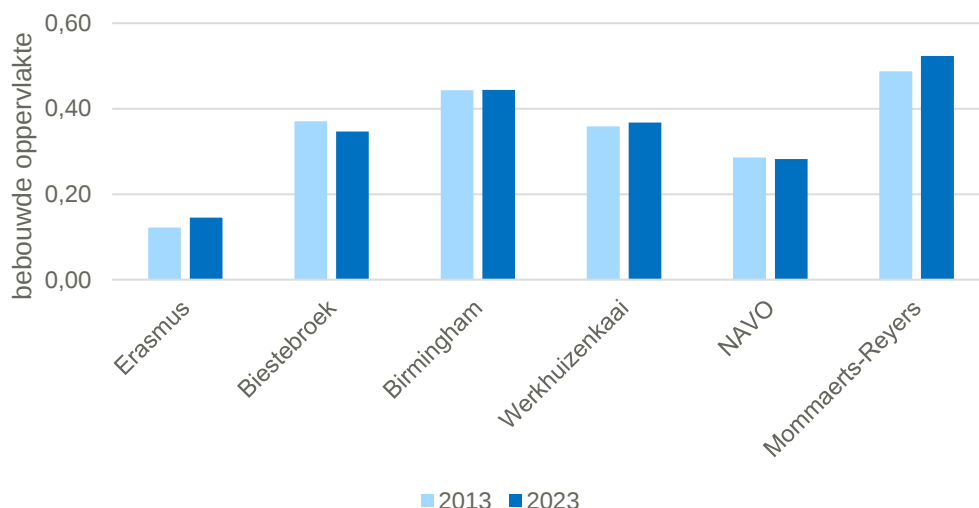
3.1. Een heel uiteenlopende bouwdynamiek

Zowel de initiële bebouwing als de bouwdynamiek verschilt sterk van zone tot zone. De deelzones Birmingham en Mommaerts-Reyers waren bij de start van het Demografisch GBP het meest bebouwd en zijn sinds 2014 verder verdicht.. Erasmus daarentegen was in 2014 slechts heel beperkt bebouwd en ook de verdichting is er beperkt.

Zoals aangetoond in Figuur 8 bevindt de grootste bouwdynamiek zich in de Zuidelijke kanaalzone, rond het Biestebroekdok. Deze deelzone, goed voor 18% van de totale OGSO-oppervlakte, is eind 2023 al goed voor bijna de helft van de bijkomende vloeroppervlaktes. Gezien de recente bouwdynamiek gaat deze verdichting zich waarschijnlijk ook in de volgende jaren nog verderzetten. De terreininname is daarentegen licht gedaald ten opzichte van 2014. Er wordt dan ook voornamelijk in de hoogte gebouwd.

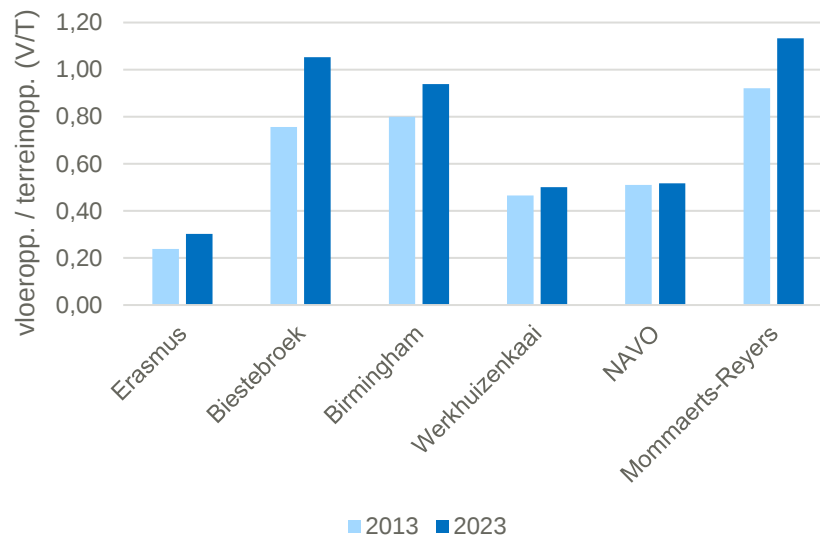
In de twee grootste deelgebieden, NAVO en Werkhuizenkaai (23% en 20% van de totale oppervlakte) is er heel weinig veranderd tussen 2014 en 2023. Voor NAVO zagen we al dat er sinds de terreininventarisatie eind 2023 een zeer groot project aan bijkomende voorzieningen wordt gerealiseerd, met name het nieuwe hoofdkwartier van de Belgische Defensie.

Figuur 20: Evolutie van de bebouwde oppervlakte tussen 2014 en 2023 per deelzone (2014-2023)



Bron: Sitex (2014-2023)

Figuur 21: Evolutie van de V/T per deelzone (2014-2023)



Bron: Sitex (2014-2023)

3.2. Wonen vooral rond Biestebroek en Mommaerts-Reyers

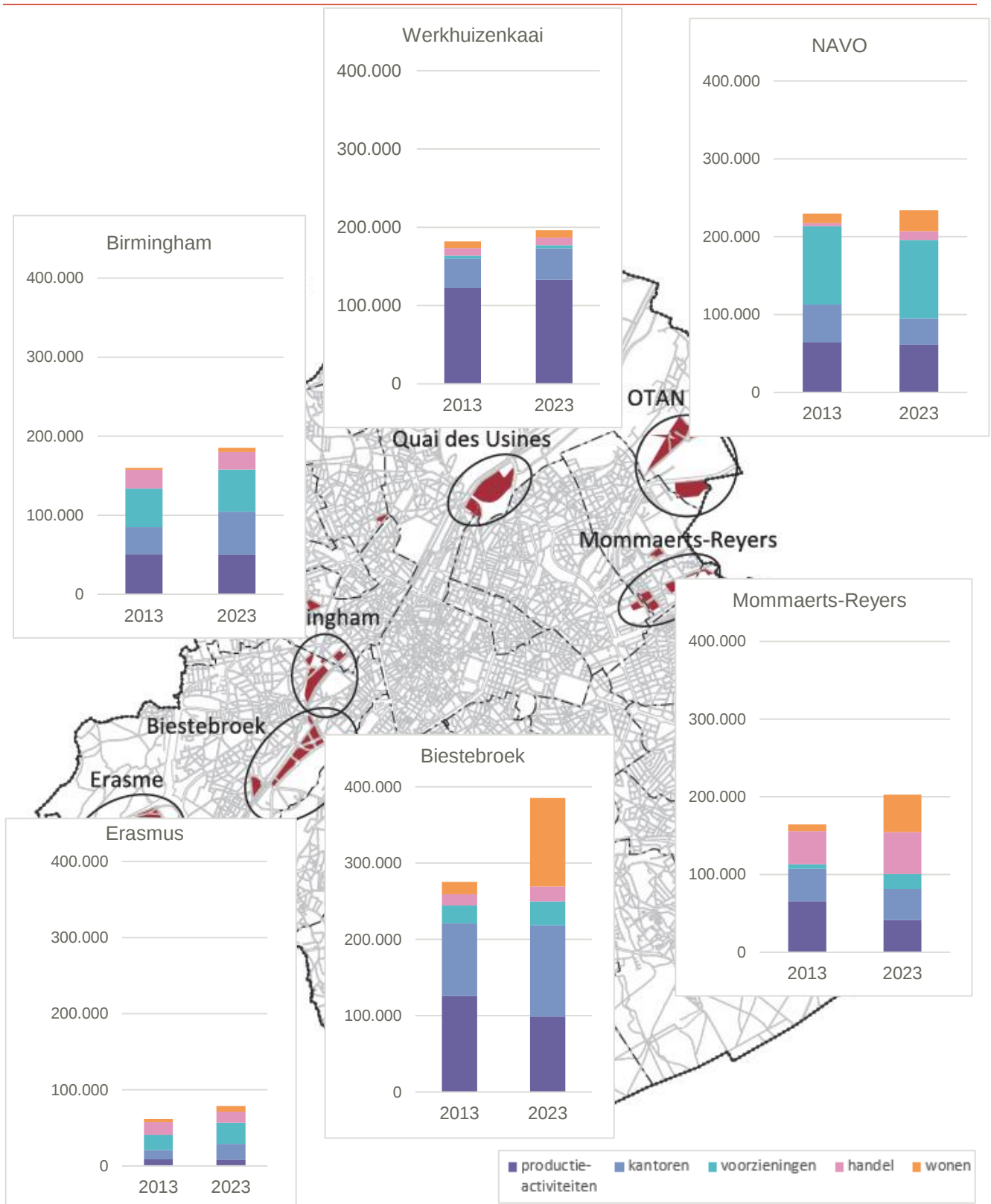
Volgende kaart (Figuur 22) geeft een overzicht van de functies en hun evolutie per deelzone. De gegevens zijn allemaal op dezelfde schaal weergegeven, om hun relatief belang en evolutie te verduidelijken.

De productieactiviteiten waren en blijven dominant in deelzone Werkhuizenkaai (MABRU-ECFG), terwijl zich in deelzone NAVO vooral voorzieningen bevinden.

Deelzone Birmingham had en heeft een heel gemengd economisch profiel, zonder wonen. De lichte toename is vooral aan bijkomende kantoren toe te schrijven.

De bijkomende huisvesting, die zo dominant is voor het totale OGSO-gebieden, werd voor het overgrote deel in deelzones Biestebroek en Mommaerts-Reyers gerealiseerd. Deze dynamiek zal zich vooral in Biestebroek verderzetten: 63% van de vergunde woonoppervlakte in OGSO bevindt zich hier (percentage op basis van de vergunningen).

Figuur 22: De evolutie van de vloeroppervlakte per functie in de OGSO-deelzones (2014 - 2023)



Bron: Sitex (2014-2023)

CONCLUSIES, AANDACHTSPUNTEN EN AANBEVELINGEN

In de eerste twee decennia van de eenentwintigste eeuw kende Brussel een bijzonder sterke bevolkingsgroei. Rond 2010 kwamen er jaarlijks meer dan 20 000 inwoners of 10 000 gezinnen bij. Deze stijging was sinds lange tijd ongezien en kwam als een schok. Ze was op dat ogenblik ook 2,5 keer zo groot dan de woningproductie. De nood aan bijkomende huisvesting werd een belangrijk thema in het beleid.

Om bijkomend woonaanbod mogelijk te maken werd eind 2013 het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) aangepast. Deze herziening, bekend als het 'Demografische GBP', introduceerde onder meer een nieuwe bestemmingszone: de OGSO. Het zijn gemengde gebieden waarin wonen en economische activiteiten verweven worden.

De OGSO-gebieden beslaan samen 200 hectare, goed voor iets meer dan 2% van de totale oppervlakte van de bebouwbare bestemmingszones in het Gewest. Bijna twee derde van de OGSO-gebieden was voorheen uitsluitend bestemd voor productie- en logistieke activiteiten.

Sinds 2014 is de bebouwde vloeroppervlakte in de OGSO-gebieden sterk toegenomen. De terreininname van de bebouwing, goed voor ongeveer een derde van de 200 hectare, bleef daarentegen relatief stabiel. De bijkomende vloeroppervlakte werd dus voornamelijk in de hoogte gecreëerd, binnen de bestaande terreininname. Eind 2023 was in totaal 235 000 m² (+20%) aan bijkomende vloeroppervlakte gerealiseerd. Meer dan het dubbele (480 000 m² of +40%) werd vergund, dus de realisatie van projecten gaat nog steeds door. De verdichting was meer dan 2,5 keer hoger dan de gemiddelde verdichting in het Gewest.

Nieuwe woonoppervlakte is dominant in de OGSO-gebieden, net als in de rest van de stad. **Wonen** is in deze periode immers de meest rendabele functie in de vastgoedmarkt. Bijna drie vierde van de totale vergunde vloeroppervlakte is bestemd voor wonen, goed voor 350 000 m² of ongeveer 3 000 woningen. De percelen met bijkomende woonoppervlakte vertegenwoordigen 12% van de totale oppervlakte van de OGSO-gebieden.

Kanttekening hierbij is dat niet alle vergunningen ook gerealiseerd worden: zo zijn ongeveer 800 van deze 3 000 wooneenheden wel vergund, maar hun realisatie is onzeker door juridische of andere redenen. Het gaat daarbij om drie grote projecten in de zuidelijke kanaalzone.

Net als elders in de stad, bepalen grote projecten de bouwdynamiek in de OGSO-gebieden. De OGSO-voorschriften maken bovendien een onderscheid tussen grote projecten (vanaf 10 000 m²), waarin een functieverweving verplicht is, en kleinere projecten, die ook uitsluitend uit economische activiteiten kunnen bestaan. In de praktijk blijkt echter dat wonen, met meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte, ook in deze kleinere projecten een aanzienlijk aandeel inneemt. De grote projecten, samen goed voor meer dan 80% van de bijkomende vloeroppervlakte, bestaan voor 70% uit woonoppervlakte. Het voorgeschreven minimum van 40% aan woonoppervlakte lijkt in de huidige marktomstandigheden dan ook overbodig.

Hoewel het aantal woningen in de OGSO-gebieden aanzienlijk hoger ligt dan je op basis van de relatief beperkte OGSO-oppervlakte zou verwachten, gaat het slechts om een toename van ongeveer 0,5% van het totale woonaanbod in Brussel. De bijdrage van deze woningen in het opvangen van de sterke bevolkingsgroei moet dan ook genuanceerd. 3 000 woningen, of zo'n 6 000 inwoners in tien jaar tijd, is erg beperkt in vergelijking met de totale bevolkingsgroei. De huidige demografische stagnatie betekent overigens niet dat er geen bijkomende woningen meer nodig zijn. De relatie tussen demografische ontwikkelingen en de woningmarkt is complex, waarbij verschillende demografische en economische variabelen een rol spelen.

Van de 3 000 woningen werd 80% op de private markt verkocht, 10% is voorbehouden voor middeninkomens en 10% zijn sociale woningen. Deze verhouding ligt in lijn met de woningproductie in de rest van het Gewest. Door het beperkte aantal publieke gronden in de OGSO-gebieden werden heel wat publieke woningen private percelen gerealiseerd. Bovendien is het vergunningstraject voor enkele grote publieke projecten nog lopende.

Ruimtelijke evoluties zijn langzame processen, en de **economische activiteiten** blijven dan ook de belangrijkste functies in de OGSO-gebieden. De oppervlakte aan productieactiviteiten, goed voor ongeveer 10% van de productieoppervlakte in het Brussels Gewest, neemt echter af met 65 000 m² (-13%). Deze achteruitgang wordt gecompenseerd door 55 000 m² bijkomende kantooroppervlakte (+19%) en 41 000 m² extra handelsoppervlakte (+22%).

Slechts een minderheid van de nieuwe economische activiteiten blijken materiële productieactiviteiten, terwijl de groei van kantoor- en handelsoppervlakte de algemene verdichting in de zone volgt. Hoewel kantoren eigenlijk niet zijn toegelaten in OGSO-gebieden, bevatten heel wat projecten activiteiten in een kantoorachtige setting. De hogere rendabiliteit van deze functies en de vrees voor overlast voor de bewoners spelen hierbij een belangrijke rol. De ruime waaier aan toegelaten economische activiteiten lijkt dan ook niet geschikt om de materiële productieactiviteiten te ondersteunen.

De verenigbaarheid van productie met wonen is echter moeilijk te beoordelen enkel op basis van oppervlaktes en vergunningen. Uit kwalitatief onderzoek²³ naar de concrete economische invullingen en het beheer van de opgeleverde projecten blijkt dat private actoren met bijkomende drempels worden geconfronteerd, zoals de moeilijke commercialisering van de productieoppervlakte en het beheer van de mede-eigendom. Publieke actoren (citydev) zijn dan ook betrokken bij de gemengde projecten met productieactiviteiten die in Brussel wél gerealiseerd zijn, in OGSO of daarbuiten.

In de OGSO-gebieden die voorheen uitsluitend voor productieactiviteiten waren voorbehouden, lijkt de terugloop van productie het gevolg van het toelaten van wonen. Toch zien we dat ook in de OGSO-gebieden die voorheen sterk gemengd gebied waren, waar wonen dus ook voorheen al toegestaan was, de afname van productieactiviteiten even sterk is. Het oorspronkelijke doel om via de bestemmingswijziging de bestaande productieactiviteiten te beschermen, lijkt dan ook niet bereikt.

De bouwdynamiek verschilt sterk per deelzone. Biestebroek toont veruit de grootste dynamiek, gevolgd door Mommaerts-Reyers. Hoewel Biestebroek slechts 18% van de totale OGSO-oppervlakte beslaat, vindt ongeveer de helft van de totale dynamiek er plaats. In totaal werd er bijna twee derde van de 3 000 woningen vergund. In deze voormalige industriële zone is de ambitie dan ook om een volledige nieuwe woonwijk te creëren, waarbij de zeer grote percelen grootschalige projecten mogelijk maken.

De nieuwe bewoners zorgen voor een bijkomende vraag naar lokale voorzieningen en publieke ruimte. Naast de nieuwe woningen zijn er meerdere schoolprojecten gerealiseerd en gepland, wordt gewerkt aan de herinrichting van de publieke ruimte en is de aanleg van een nieuw park voorzien. Deze publieke projecten, mede gefinancierd met stedenbouwkundige lasten van de private projecten, lijken echter een langere ontwikkeltijd te vergen dan sommige private initiatieven.

²³ Zoals de masterthesis van BARTOS, Lili. « L'adéquation de la planification bruxelloise au maintien des activités productives en zones mixtes. »

BIJLAGE: ENKELE GROTE PROJECTEN IN OGSO-GEBIED IN BEELD

Gerealiseerde projecten



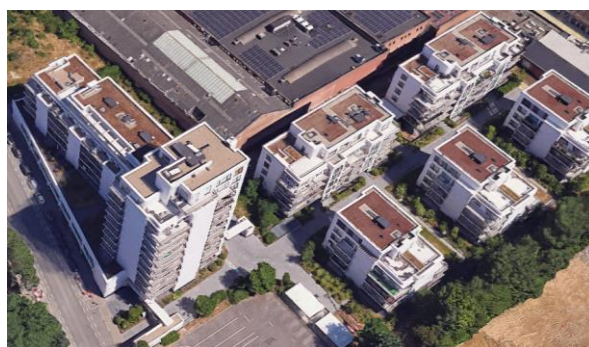
Grenouillette (NAVO) © BGHM



North City Haren (NAVO) © citydev.brussels



Viridis (Mommaerts-Reyers) © Google



Grosjean – B-house (Mommaerts-Reyers) © Google



Walcourt-Deleers (Biestebroek) © campusdeleers.be



City Dox (Biestebroek) © google



Nautilus & Atlantis (Biestebroek) © google

Vergunde maar (nog) niet gerealiseerde projecten



The Quay (Birmingham) © Urban Platform



A'rive (Biestebroek) © Henning Larsen/A2RC



Urbanities (Biestebroek)
 © MSA/plusofficearchitects/B2Ai

