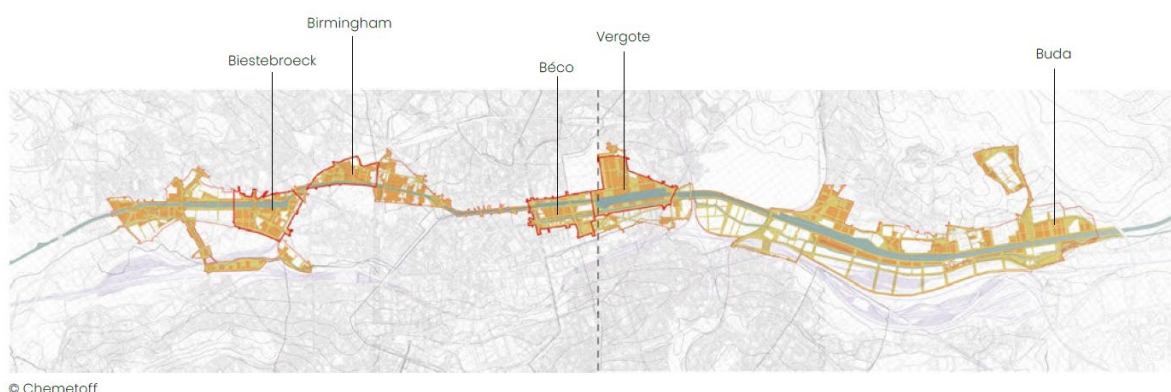


Het project ligt in het gebied van het Kanaalplan en in het bijzonder in dat van de pilotsite Biestebroek. Daarom verleent het gewest samen met de gemeente Anderlecht doorgedreven projectbegeleiding.

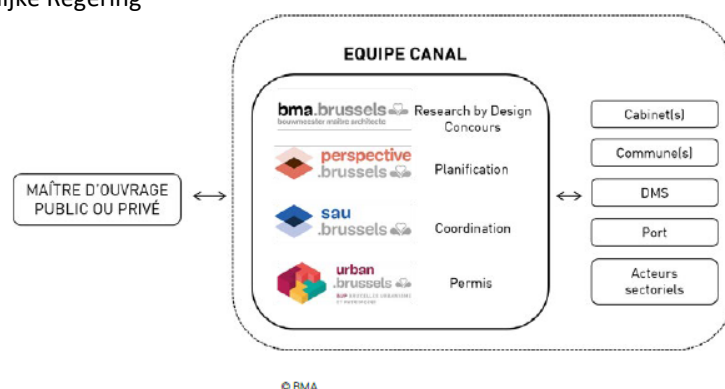
CONTEXT KANAALPLAN

Planning

2013: beslissing van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering om Biestebroek aan te duiden als pilotsite van het Kanaalplan



2015: oprichting van een team dat zich toelegt op de operationele uitvoering van het Kanaalplan door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering



2015-2025: de door de regering bepaalde termijn voor de operationele uitvoering van het Kanaalplan

Opdrachten

- De ontwikkeling van publieke en private projecten in het kanaalgebied (met al dan niet gebouwde ruimten) begeleiden en erover onderhandelen.
- "Voorbeeldige" overheidsprojecten opstarten waarvoor er geen "natuurlijke" projectdrager is.

Doelstellingen

- Ervoor zorgen dat **economische activiteiten** en meer bepaald productieactiviteiten **in de stad behouden blijven** en de voorwaarden scheppen zodat die activiteiten verenigbaar zijn met andere functies.
- **De grond rationeler gebruiken** zodat er enerzijds jobs kunnen worden gecreëerd en anderzijds woningen op kunnen worden gebouwd door een aantrekkelijke leefomgeving te scheppen (groene ruimten aanleggen, openbare ruimten inrichten en verlevendigen ...).
- **De identiteit van dit gebied behouden en versterken** door alle begeleide projecten in een nieuwe context te plaatsen en door richtlijnen te verdedigen die voor elk project soortgelijk zijn.

- **Aan heel dit stadsgebied**, in zowel de voorhaven, het industriegebied als het stadscentrum, **dezelfde eisen stellen en evenveel aandacht schenken.**

SPECIFIEKE CONTEXT BIESTEBROEK

Kader

Het gebied rond het Biestebroekdok is volop aan het veranderen onder impuls van:

- de **invoering van de ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving (OGSO)** bij de gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan in 2013: de onderstaande huizenblokken in het roze op de rechteroever waren vroeger bestemd voor stedelijke industrie en moeten voortaan, voor projecten van meer dan 10.000 m², verplicht woningen en economische activiteiten herbergen;



*Uittreksel uit de kaart van het GBP van het Biestebroekdok
De huizenblokken in OGSO zijn aangeduid in het lichtroze. De projectsite is aangeduid met de rode stippellijn.*

- de goedkeuring van een **bijzonder bestemmingsplan (BBP)** door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 7 december 2017, waartoe de gemeente Anderlecht het initiatief nam. Dat plan legt de specifieke bebouwingsregels vast die van toepassing zijn op deze site. Het maakt een inbreiding van dit gebied mogelijk met een toelaatbaar potentieel van zo'n 600.000 m² (waarvan ongeveer 400.000 m² voor woonelegenheden, dat zijn ongeveer 4.000 woningen);



Plan van het BBP Biestebroek

- **talrijke grondoverdrachten** ten gunste van hoofdzakelijk private, maar ook publieke vastgoedontwikkelaars, zoals de BGHM en citydev.brussels.

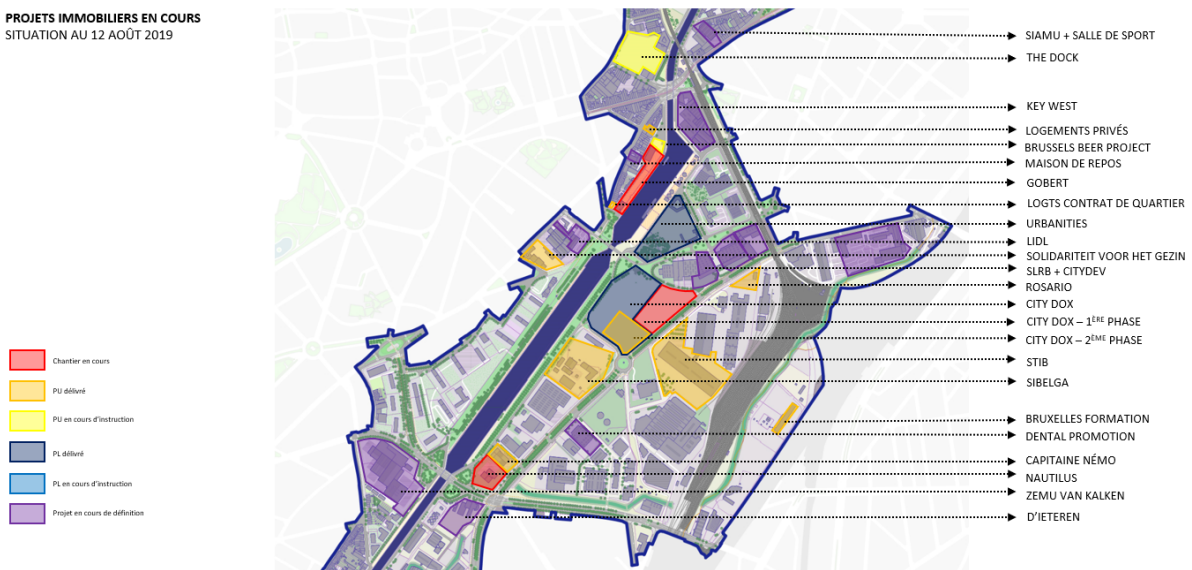
Projectontwikkeling

Dankzij dit nieuwe kader worden in dit gebied heel wat projecten ontwikkeld. De omvang van die projecten varieert, maar sommige (bijvoorbeeld het project van de BGHM en citydev.brussels) beslaan een erg grote oppervlakte (het grootste project is City Dox van Atenor, van ongeveer 145.000 m²).

Vastgoedprojecten

In de zone van het BBP Biestebroek is ongeveer 400.000 m² (van de door het BBP toegestane 600.000 m²) in aanbouw of in de projectfase.

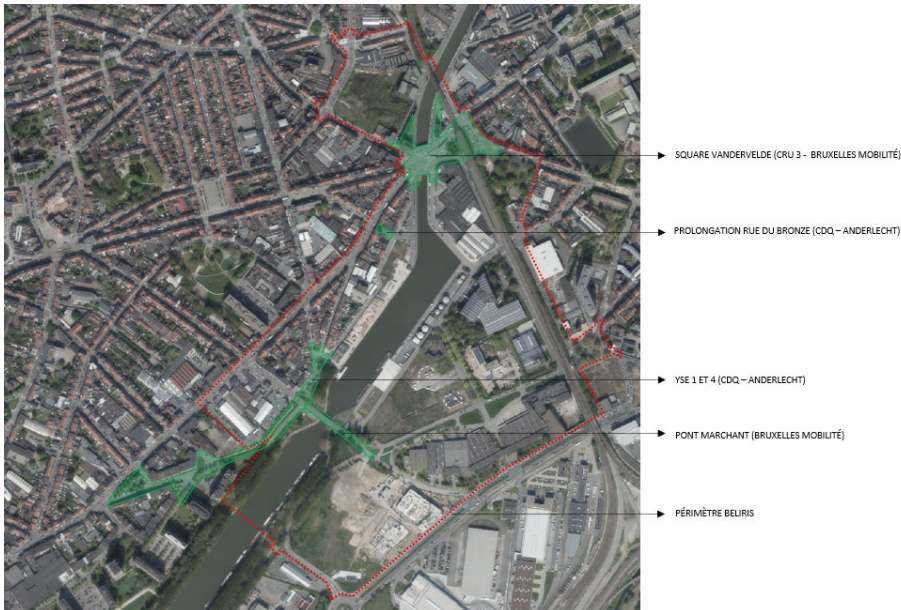
PROJETS IMMOBILIERS EN COURS
SITUATION AU 12 AOÛT 2019



Vorderingsstaat van de projecten in een groot gebied rond het Biestebroekdok

Projecten voor openbare ruimten

Naast de vastgoedprojecten komen op de site talrijke projecten voor openbare ruimten. Het grootste staat op naam van Beliris. Eind 2018 startte Beliris de procedure om een projectontwerper aan te wijzen voor de realisatie van de openbare ruimten rond het dok. Al die projecten moeten passen in de visie van het Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de openbare ruimten van het kanaalgebied, dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 21 maart 2019 goedkeurde (cf. https://perspective.brussels/sites/default/files/poles/bkp_nl_hd.pdf).



Gebied van de projecten voor openbare ruimten aan het Biestebroekdok

SPECIFIEKE UITDAGINGEN KANAALPLAN VAN HET PROJECT VAN DE BGHM EN CITYDEV.BRUSSELS IN DE TWEE BETROKKEN HUIZENBLOKKEN

Bij de voorbereiding van de mededingingsprocedure werden de specifieke uitdagingen van het Kanaalplan voor het project van de BGHM en citydev.brussels als volgt bepaald:

De voornaamste gemeenschappelijke uitdagingen van de twee huizenblokken waarop het architectuurproject betrekking heeft, zijn:

- **het samenbrengen van de functies:** woningen, productieactiviteiten en schoolvoorzieningen;
- **het streven naar de best mogelijke organisatie en de moduleerbaarheid van de aangrenzende ruimten voor activiteiten en logistiek;**
- **de relatie tot de aangrenzende openbare ruimten:** op dit vlak is er een groot contrast tussen de twee huizenblokken. Het ene huizenblok geeft uit op Klein-Eiland, grootstedelijke weg en toegang tot Brussel, die tot stadsboulevard zal evolueren. Het andere huizenblok geeft uit op de binnenkant van de wijk;
- **de relatie van de projecten tot het monofunctionele gebied aan de andere kant van de Industrielaan:** indeling van het gebied in OGSO, dat tegenover gebied voor stedelijke industrie (GSI op het GBP) ligt;
- **de relatie tot de industriële en havenidentiteit van het dok.**

Het gezamenlijke ontwerp van de sites van de BGHM en citydev.brussels creëert bovendien opportuniteiten op het vlak van mutualisering:

- *programma-elementen;*
- *toegangen, parking.*

Het project zal met het oog op de uitreiking van de stedenbouwkundige toelatingen steeds worden begeleid door het Kanaalteam, in samenwerking met de gemeente. Zij zien erop toe dat er rekening wordt gehouden met deze uitdagingen.