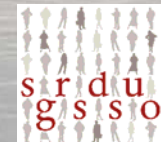


INVENTARIS VAN DE SITES MET ECONOMISCHE BESTEMMING MET HET OOG OP DE EFRO- PROGRAMMERING 2007-2013



Structuurfondsen 2007-2013



Inhoud

1^{ste} deel:

Evaluatie van het stedenbouwkundig potentieel van de gebieden in de as van het kanaal p.5

1.1 De geselecteerde sites rekening houdend met hun potentieel voor de ontwikkeling van het kerngebied p.8

1.2 De niet geselecteerde sites p.17

2^{de} deel:

De nieuwe interventiezone voor de structuurfondsen 2007-2013 p.30

3^{de} deel:

Inventaris van de sites gelegen in het kerngebied p.31

3.1 De verlaten industrieterreinen en industriële kankers p.33

3.2 De sites die klaar zijn voor aankoop p.42

Conclusie van de studie

Het gebied dat geselecteerd werd voor de tussenkomst van het EFRO voor de periode 2007-2013 omvat:

- het kerngebied (gebied Doelstelling 2 2000-2006),
- een noordelijk en een zuidelijk gebied grenzend aan de kanaalzone.

Dit wordt “Gebied van prioritair belang” (GPB) genoemd.

De gebieden Noord en Zuid stemmen elk overeen met een statistische sector.






Deze complementaire gebieden zijn bestemd voor projecten die zullen kaderen in de prioritaire as “De gewestelijke concurrentiekracht ondersteunen” (zie NSR en assen van het OP) en zullen een gelinkt worden aan de ontwikkeling van het kerngebied.

Deze optie werd voorgesteld aan het Technisch Comité van het EFRO van 31 maart 2006 en goedgekeurd door de RB van 21 april 2006.

De bepaling van het interventiegebied wordt hieronder toegelicht.

Het Gebied Prioritair Belang



- | | | | |
|---|---------------------|--|-------------------|
|  | Kanaal |  | GPB - Kergebied |
|  | Statistische sector |  | GGB - Uitbreiding |
|  | Wegennet | | |

In het kader van de lancering van de programmering 2007-2013 van de Europese Structuurfondsen voor het gebied Doelstelling 2¹ van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, kreeg het GSSO de opdracht om een inventaris op te maken van de nog beschikbare gebouwen en terreinen met een economische bestemming.

De studie heeft als doel de stedenbouwkundige kenmerken te identificeren (renoveren of nieuwbouw, stedelijk milieu, bereikbaarheid, eigenheid, enz.) van deze sites en het evalueren van hun potentieel om economische activiteiten aan te trekken die werkgelegenheid creëren.

I. Evaluatie van het stedenbouwkundig potentieel van de gebieden in de as van het kanaal

Het bleek in een eerste fase nodig om een stedenbouwkundige onderzoek te doen naar de gebieden die een grote gewestelijke inzet vertegenwoordigen, gelegen langs het kanaal in het noorden en ten zuiden van het gebied Doelstelling 2, om zo het kerngebied aan te vullen met een reeks mogelijk interessante sites voor de ontwikkeling van economische projecten die gefinancierd worden door het EFRO. De keuze voor de kanaalzone werd bepaald door de structurerende rol van het kanaal en door de noodzaak om zich te vestigen in minder dicht bebouwde zones.

De studie verliep in twee fasen:

- De eerste was gebaseerd op de gekruiste analyse van verschillende informatiebronnen: GBP, cartografische en statistische gegevens over de vastgoedreserves van het BHG en gewestelijke projecten.
- De tweede fase bestond erin om via terreinwerk ter plaatse de beschikbaarheid van de terreinen en van de gebouwen na te gaan en hun staat te beoordelen.

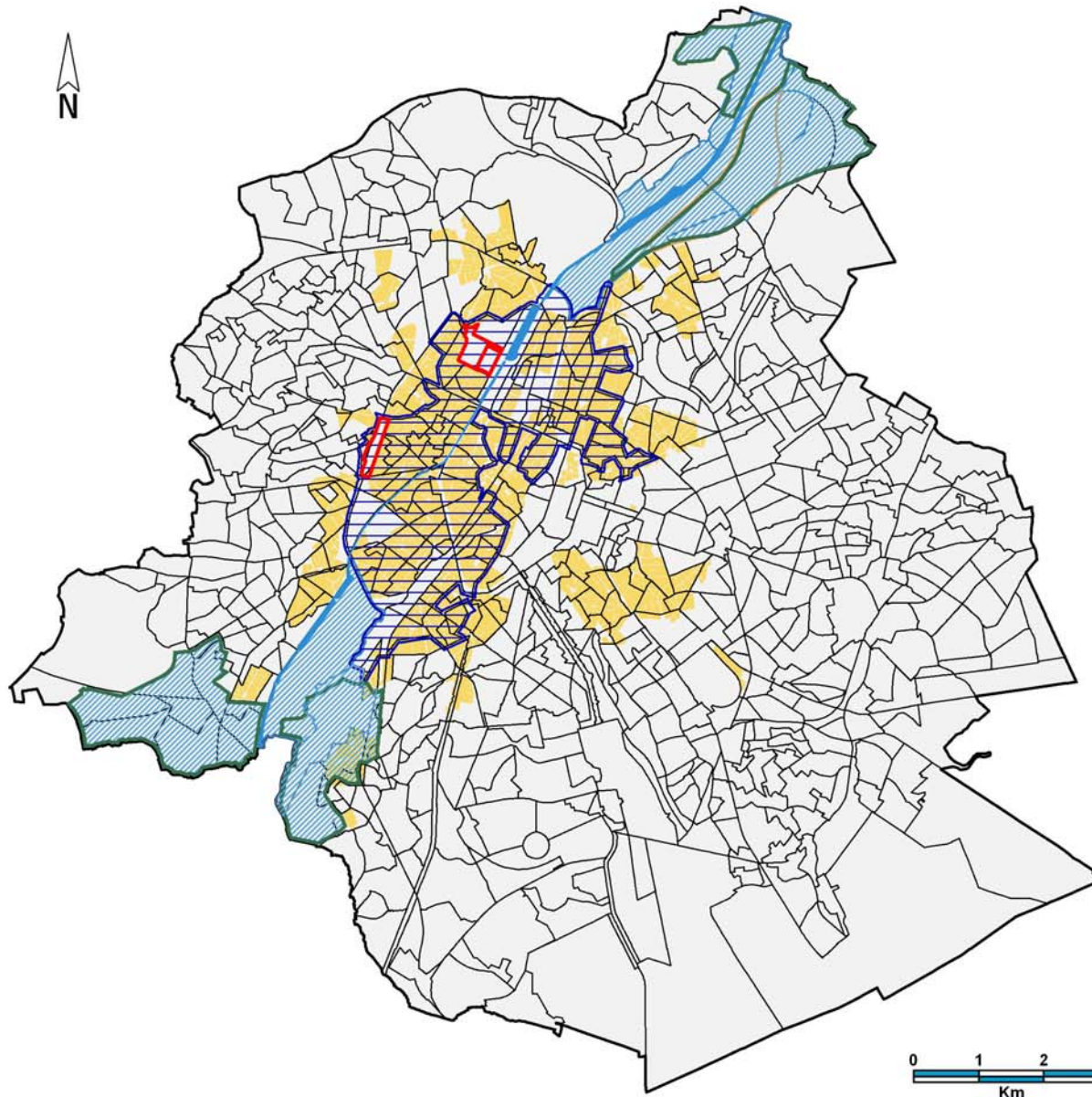
De verzamelde informatie is voorts gebaseerd op ontmoetingen met de gewestelijke deskundigen die later de resultaten van de studie gevalideerd hebben. Via deze methode hebben we een classificatie kunnen maken van de sites die in aanmerking komen voor de programmering Doelstelling 2. Hieruit vloeit voort:









- ✓ **de eliminatie van de sites waarvan de bestemming van de bodem (buiten stedelijke industriezones, zones havenactiviteiten en sterk gemengde gebieden) en/of de oppervlakte de realisatie van economische activiteiten niet toelaten.**

¹ Volgens het regeerakkoord van juni 2004, wordt de in 2000-2006 voor het gebied Doelstelling 2 gedefinieerde perimeter behouden: “[...]de regering zal erop toezien dat de huidige prioriteiten bij de toekenning van de Europese Fondsen voor de periode 2007-2013 behouden blijven. Deze zullen worden bestemd in het bestaande gebied Doelstelling 2.”

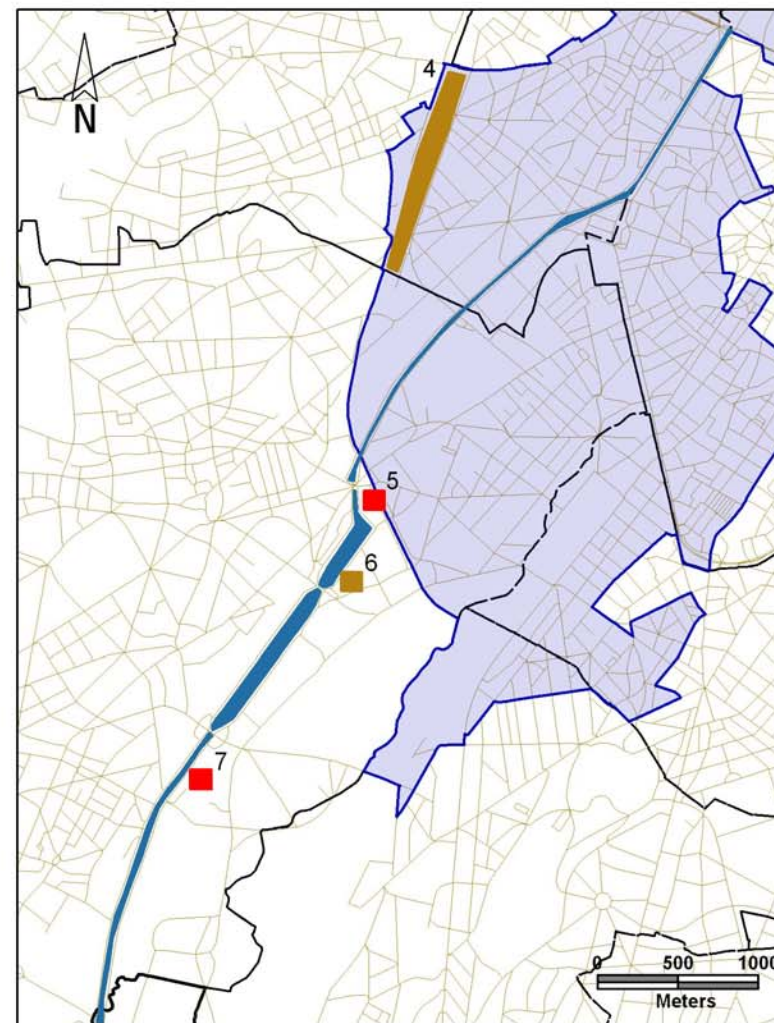
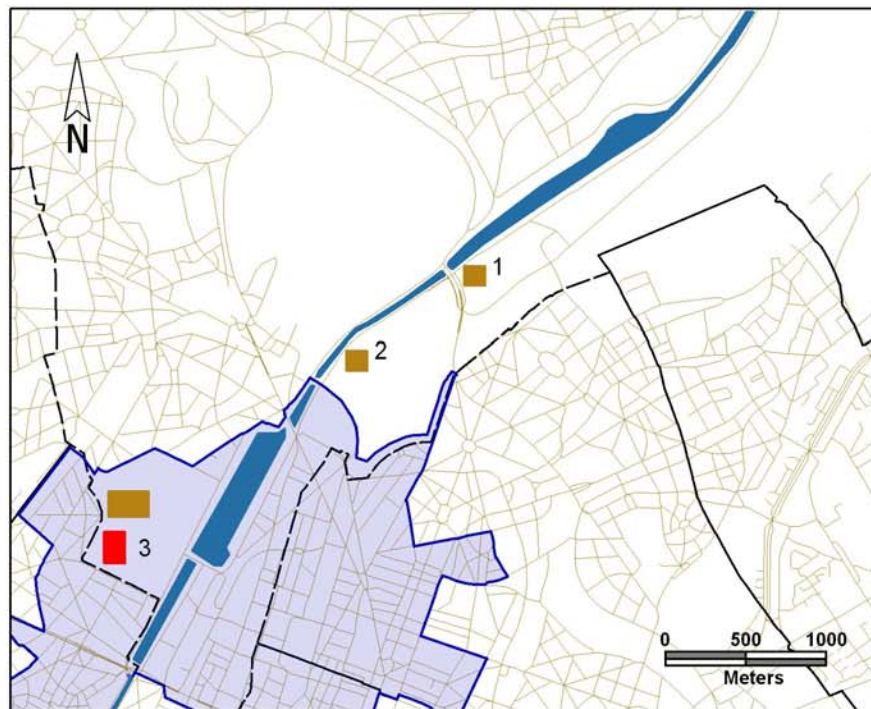
- ✓ **de eliminatie van de sites gelegen in de GGB's of hefboomgebieden waarvan de projecten gerealiseerd werden sinds 2002 of nog gerealiseerd worden en die niet relevant lijken voor de programmering Doelstelling 2** [GGB: Helihaven (lancering van de GBP's, creatie van kantoren) Gaucheret (creatie van kantoren en woningen), Van Praetbrug (projecten toegespitst op mobiliteit) / HEFBOOMGEBIEDEN: Schaarbeek Vorming (GGBUA, niet prioritair), Militair Ziekenhuis (site niet beschikbaar en bestemd voor ziekenhuisactiviteiten)]





- ✓ **interesse voor de terreinen:**
 - gelegen in de GGB's of de prioritaire hefboomgebieden en waarvan de projecten nog niet opgesteld zijn: Weststation, Tours & Taxis, Kanaal.
 - met een voldoende grote oppervlakte voor het ontvouwen van industriële activiteiten (de studie heeft betrekking op de terreinen van ten minste 3 000 m², want er bestaan weinig terreinen met een middelgrote oppervlakte in de stedelijke industriezone in de buurt van het kanaal)
 - in het bezit van de overheid (GOMB, Haven van Brussel, Gemeenten, enz.)
 - in privé-bezit (waarvan de aankoopmiddelen moeten worden bepaald)



- | | | | |
|---|---------------------|---|------------------|
|  | Rvohr |  | GGB |
|  | Kanaal |  | GGBUA |
|  | Statistische sector |  | Hejboomgebied |
| | |  | Zone Objectief 2 |
| | |  | Studiegebied |

1.1 DE GESELECTEERDE SITES REKENING HOUDEND MET HUN POTENTIEEL VOOR DE ONTWIKKELING VAN HET KERNGEBIED



-  Kanaal
-  Zone Objectief 2
-  Gemeentegrenzen
-  Wegennet

-  Ondebouwde terreinen
1. Léon Monnoyerkaai
 2. Werkhuizenkaai
 3. Tour et Taxis
 4. Weststation
 6. 77 Vaardijk

-  Bebouwde terreinen
3. Tour et Taxis
 5. 6 Vaardijk
 7. Aastraat



1. Léon Monnoyerkaai, 1020 Brussel



Stedenbouwkundige kenmerken:

- **GBP: zone met haven- en transportactiviteiten.**
- **Typologie: onbebouwd terrein (recente afbraak van de oude gebouwen)**
- **Oppervlakte: ongeveer 12 500 m².**
- **Eigendom: privé.**
- **Stedelijk milieu: gelegen op de verbinding tussen de sites met havenactiviteiten en de toegang tot de stad. In de buurt van grote fabrieken en het containerpark. Terrein bereikbaar via de grote weg verkeersassen en sinds kort met de tram. Komt uit op het kanaal, tegenover de plezierhaven en het vertrek van allerlei wateractiviteiten.**
- **Aankoopmogelijkheid: te bepalen.**
- **Inrichtingsprojecten: geen.**

2. Werkhuizenkaai 112, 1000 Brussel



Stedenbouwkundige kenmerken:

- GBP: zone met haven- en transportactiviteiten.
 - Typologie: onbebouwd terrein.
 - Oppervlakte: ongeveer 20.000 m².
 - Eigendom: publiek, stad Brussel.
 - Stedelijk milieu: gelegen op de verbinding tussen de sites met havenactiviteiten en de toegang tot de stad. In de buurt van grote bedrijven en de vroegmarkt.
- Terrein bereikbaar via de grote wegverkeersassen en sinds kort met de tram. Komt uit op het kanaal.
- Inrichtingsprojecten: uitbreidingsproject van de Mabru-site. Noodzaak van het in overeenstemming brengen met de Europese normen.

3. Tour & Taxis, Havenlaan, 1000 Brussel



Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 5, Tour & Taxis.
 - GBP: GGB nr. 6a Tour & Taxis, voorbehouden voor woningen, handelszaken, kantoren, productieve activiteiten, hotels, logistieke activiteiten en transport, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten en groene ruimte.
 - Typologie: opslagplaatsen in staat van verloedering. Oude gebouwen met een grote architecturale waarde en in goede staat. Braakliggende gronden.
 - Oppervlakte: ongeveer 125.000 m².
 - Eigendom: privé, NMBS (SOPIMA). Aankoopoptie door een privé-persoon.
 - Stedelijk milieu: Gelegen in een gemengde zone die gedomineerd wordt door de aanwezigheid van haven- en tertiaire activiteiten en dicht bevolkte woonzones. Bevoorrecht kader dat uitkomt op de Beco- en Vergote-bekkens en in de buurt van het centrum van Brussel gelegen is.
- Site die ontsloten wordt door een weg, maar die beperkt bereikbaar is door de intensiteit van het autoverkeer.
- Inrichtingsprojecten: uitvoering aan de gang van het stuurplan op regionaal initiatief: programma voor de installatie van sport-, culturele of toeristische uitrustingen, handelszaken, communicatiepolen, KMO-activiteiten, enz.

4. Weststation, A. Vandenpeereboomlaan, 1080 Molenbeek



Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 14, Haven van de stad.
- GBP: GGB nr. 3 Weststation, voorbehouden voor woningen, handelszaken, kantoren, productieve activiteiten, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten en groene ruimte.
- Typologie: terrein bestaande uit 4 treinsporen, meerdere hangars en gebouwen in staat van verloedering.
- Eigendom: privé, NMBS.
- Oppervlakte: 132 000 m².
- Stedelijk milieu: gelegen in een gemengde wijk bestaande uit woningen en kleine bedrijven (garages, opslagplaatsen, ateliers). Site die een stedelijke breuk vormt tussen het historische Molenbeek en de recentere wijken in het westen.
- Aankoopmogelijkheid: te bepalen.
- Inrichtingsprojecten: Uitwerking van een stuurplan op federaal initiatief. Realisatie van een multifunctionele pool: economische, recreatieve activiteiten, woningen, groene ruimte, intermodale transportpool (project van nieuwe verbindingen tussen het oosten en het westen van de gemeente, MIVB: uitbreiding van de metro / NMBS: bediening van GEN).

5. Vaartdijk 6-8, 1070 Anderlecht



Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal.
- GBP: stedelijke industriezone.
- Typologie: industrieel gebouw (met opslagplaats en ateliers) gebouwd in 1985, in goede staat.
- Oppervlakte: 7.435 m².
- Eigendom: privé, te koop gesteld door een vastgoedkantoor.
- Stedelijk milieu: gelegen ten zuiden van het Vandervelde Square op de verbinding tussen de industriële zone en de dichtbevolkte woonwijken van Anderlecht en in de nabijheid van de activiteiten van de Haven van Brussel.
Bereikbaar via de grote wegverkeersassen en met het openbaar vervoer. Komt rechtstreeks uit op het kanaal.
- Aankoopmogelijkheid: te bepalen.

6. Vaartdijk 77, 1070 Anderlecht



Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal.
- GBP: stedelijke industriezone.
- Typologie: onbebouwd industrieterrein dat een gedeelte omvat met bomen en een gedeelte dat is ingericht als parking en groene ruimte.
- Oppervlakte: 22.290 m².
- Verontreiniging: vroegere opslagplaats van brandstoffen die gesaneerd moet worden.
- Eigendom: privé, te koop gesteld door een vastgoedkantoor.
- Stedelijk milieu: gelegen in een zone met een sterke industriële activiteit. Dichtbij woonwijken en bereikbaar via de grote wegverkeersassen en met het openbaar vervoer. Komt uit op het kanaal.
- Aankoopmogelijkheid: te bepalen.
- Inrichtingsprojecten: aankoop in onderhandeling voor een perceel van 4740 m².

7. Aastraat 52, 1070 Anderlecht



Stedenbouwkundige kenmerken:

- **GBP: stedelijke industriezone.**
 - **Typologie: industrieel gebouw in staat van verloedering. Sinds een tiental jaar verlaten. Veel werkzaamheden uit te voeren.**
 - **Oppervlakte: 5 810 m² (kadastraal perceel)**
 - **Eigendom: privé.**
 - **Stedelijk milieu: gelegen in de zone met industriële activiteiten van Anderlecht. Aanwezigheid van kleine en middelgrote ondernemingen.**
- In de buurt van het kanaal en van de groene zones die behoren tot de Haven van Brussel. Bereikbaar via de weg.**
- **Aankoopmogelijkheid: te bepalen.**
 - **Inrichtingsprojecten: geen.**

1.2 DE NIET GESELECTEERDE SITES

De studie gevraagd aan het Gsso had als doel:

- de mogelijkheden te evalueren om de zone langs het kanaal uit te breiden,
- het kerngebied uit te breiden met een reeks sites die mogelijk interessant zijn voor de realisatie van economische projecten gekoppeld aan de ontwikkeling ervan.

Bepaalde sites ten noorden en ten zuiden van het gebied Doelstelling 2 die in de inventaris zijn opgenomen werden niet weerhouden omwille van de volgende criteria:

- **Twee hoofdcriteria:**
 - Grote afstand van de sites tegenover het kerngebied waardoor de impactmogelijkheden van de economische ontwikkeling op de populaties gevestigd in het gebied Doelstelling 2 beperkt zijn.
 - Grote afstand van de sites tegenover de kanaalas.
- **Aanvullende criteria:**
 - Ligging in de industriezones waarin een dynamiek van privé-investering bestaat en zich nog verder ontwikkelt.
 - Beperkte bereikbaarheid met het openbaar vervoer.
 - Grote problemen van bodemverontreiniging wat de mogelijkheid om de site op korte termijn te gebruiken, beperkt.
 - Bestaan van bouwprojecten van woningen en/of kantoren, die de mogelijkheid beperken om economische activiteiten te vestigen.

1. Tyraslaan 45, 1120 Brussel



Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 10, Militair Hospitaal.
- GBP: stedelijke industriezone.
- Typologie: industrieel terrein met hangar.
- Eigendom: publiek, GOMB, verhuur in erfpacht. Mercator-site.
- Oppervlakte: 38.730 m².
- Stedelijk milieu: gelegen in de rand, in de buurt van een hoogtechnologisch activiteitenpark in aanleg.

De site lijkt niet relevant rekening houdend met de volgende criteria:

- zeer ver van het kerngebied
- beperkte bereikbaarheid met het openbaar vervoer (twee buslijnen voor een trajecttijd van 40 minuten)
- logica van privé-investering

2. Van Osslaan 1, 1120 Brussel



Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 10, Militair Hospitaal.
 - GBP: stedelijke industriezone.
 - Typologie: onbebouwde industrieterreinen.
 - Eigendom: publiek, GOMB, verhuur in erfpacht. Galilei-site.
 - Oppervlakte: drie percelen van 24 000 m², 2 512 m² en 4 336 m².
 - Stedelijk milieu: gelegen in de rand, in het hart van een hoogtechnologisch activiteitenpark dat bouwrijp werd gemaakt en waarin onlangs geïnvesteerd werd door meerdere ondernemingen. Aanwezigheid van groene ruimte en kwaliteitsvolle industriële gebouwen.
- De site lijkt niet relevant rekening houdend met de volgende criteria:
- zeer ver van het kerngebied
 - beperkte bereikbaarheid met het openbaar vervoer (twee buslijnen met een trajecttijd van 40 minuten)
 - logica van privé-investering

3. Dobbelenbergstraat 101-103, 1000 Brussel



Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 11, Schaarbeek Vorming.
- GBP: stedelijke industriezone.
- Typologie: recent industrieel gebouw (1^{ste} verdieping: kantoren, gelijkvloerse verdieping: opslagplaats, externe parking)
- Oppervlakte: 5.500 m².
- Eigendom: privé, te koop gesteld door een vastgoedkantoor.
- Stedelijk milieu: gelegen in een belangrijke industriële zone in de rand van de stad en in de buurt van de GGBUA.

De site lijkt niet relevant rekening houdend met de volgende criteria:

- zeer ver van het kerngebied
- zeer ver van het kanaal
- zeer beperkte bereikbaarheid met het openbaar vervoer (een treinverbinding met een trajecttijd van 40 minuten)

4. Vilvoordsesteenweg 170, 1120 Brussel



Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 10, Militair Hospitaal.
- GBP: stedelijke industriezone.
- Typologie: onbebouwd terrein.
- Oppervlakte: ongeveer 7.000 m².
- Verontreiniging: gevestigd in verontreinigde zone in reconversie (ex Carcoke-site) die een zware bodemsanering vereist.
- Eigendom: publiek, GOMB, verhuur in erfpacht. Van Oss-site.
- Stedelijk milieu: gelegen in de rand van de stad in de buurt van belangrijke industrieterreinen en logistieke sites. Komt rechtstreeks uit op het kanaal.

De site lijkt niet relevant rekening houdend met de volgende criteria:

- zeer ver van het kerngebied
- zeer beperkte bereikbaarheid met het openbaar vervoer (een buslijn met een trajecttijd van 35 minuten)
- toekomstige ontwikkeling van deze industriezone afhankelijk van een algemene depollutie van de bodems
- project voertuigdepot gepland door de Stad Brussel

5. Vilvoordsesteenweg 156, 1120 Brussel



Stedenbouwkundige kenmerken:

- **GBP: stedelijke industriezone.**
- **Typologie: onbebouwde industrieterreinen.**
- **Oppervlakte: drie percelen van 1.720 m², 2.611 m² en 7.114 m².**
- **Eigendom: publiek, GOMB, verhuur in erfpacht. Marly-site.**
- **Stedelijk milieu: gelegen in de rand, in een hoogtechnologische industriële ontwikkelingszone, die rechtstreeks uitkomt op het kanaal en afgezoomd is met meer gediversifieerde constructies (woonzone).**

De site lijkt niet relevant rekening houdend met de volgende criteria:

- **zeer ver van het kerngebied**
- **bepaalde bereikbaarheid met het openbaar vervoer (een buslijn met een trajecttijd van 35 minuten)**

6. Vilvoordsesteenweg, 1120 Brussel



Stedenbouwkundige kenmerken:

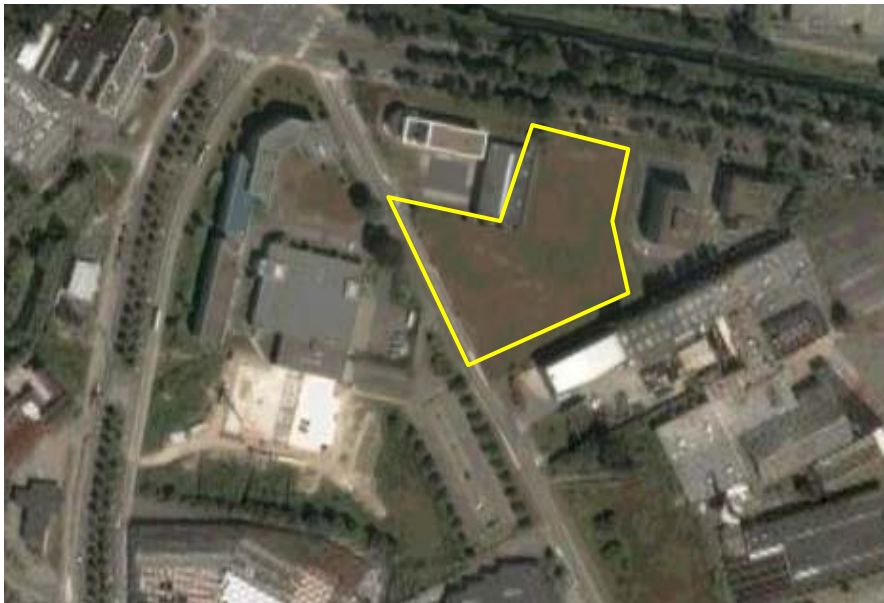
- **GBP: stedelijke industriezone.**
- **Typologie: onbebouwd industrieterrein.**
- **Oppervlakte: 38.540 m².**
- **Verontreiniging: er vond een sanering plaats in 2000, maar bepaalde delen van het terrein blijven nog verontreinigd.**
- **Eigendom: publiek, GOMB, verhuur in erfpacht (Meudon-site).**
- **Stedelijk milieu: gelegen in de rand, in de buurt van een zone met industrie- en havenactiviteiten (hangars, opslagplaatsen, schoorstenen) en een grote groene ruimte. Afgezoomd met een dichtbevolkte woonzone in het westen.**

Site bereikbaar via de weg en buslijnen. In de buurt van het kanaal.

De site lijkt niet relevant rekening houdend met de volgende criteria:

- verwijderd van het kerngebied
- beperkte bereikbaarheid met het openbaar vervoer (een buslijn met een trajecttijd van 30 minuten)
- project van nakende vestiging van een bedrijf op een deel van het terrein

7. Paepsemiaan 9, 1070 Anderlecht



Stedenbouwkundige kenmerken:

- **GBP: stedelijke industriezone.**
- **Typologie: onbebouwd industrieterrein.**
- **Oppervlakte: 10.922 m².**
- **Verontreiniging: mogelijke sporen van verontreiniging die verband houden met vroegere exploitatie (aanwezigheid van chloor).**
- **Eigendom: privé, te koop gesteld door een vastgoedkantoor.**
- **Stedelijk milieu: gelegen in het hart van de zone met industriële activiteiten van Anderlecht. Vestiging van kleine en middelgrote ondernemingen. Bereikbaar via de grote wegverkeersassen.**

De site lijkt niet relevant rekening houdend met de volgende criteria:

- verwijderd van het kanaal
- matig bereikbaar met het openbaar vervoer (twee buslijnen met een trajecttijd van 30 minuten)
- gelegen in een dynamische industriezone die zich autonoom ontwikkelt
- gepland project voor de vestiging van een bedrijf

8. Britse Tweedelegerlaan 138, 1190 Vorst



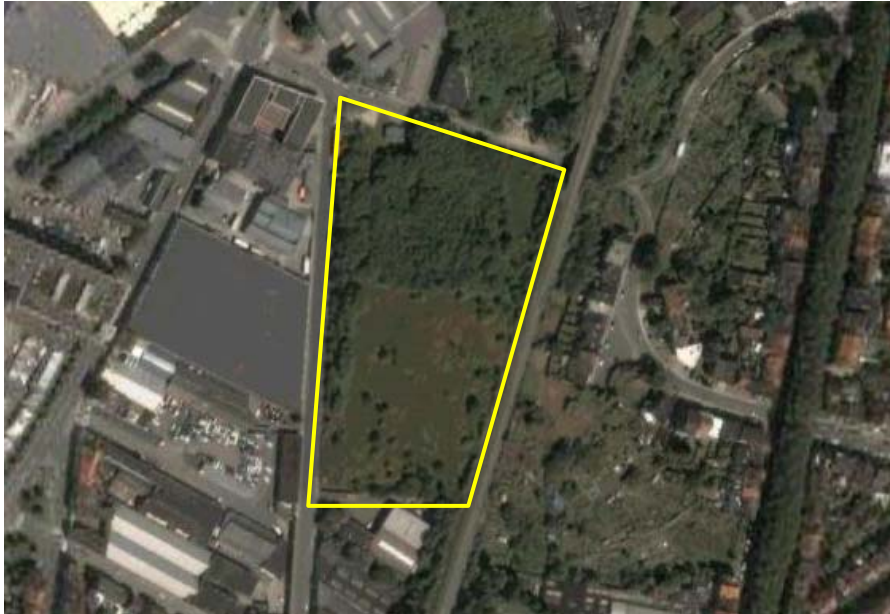
Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 2, Vorst
- GBP: sterk gemengde zone.
- Typologie: onbebouwd terrein met bomen, dat privé-moestuinen omvat.
- Oppervlakte: 9 212 m²
- Eigendom: privé, te koop gesteld door een vastgoedkantoor.
- Stedelijk milieu: zone in ontwikkeling met de recente bouw van handelszaken, van kleine woningen en talloze bedrijven met een tertiaire activiteit. Gemakkelijk bereikbaar via de wegverkeersassen en met het openbaar vervoer.

De site lijkt niet relevant rekening houdend met de volgende criteria:

- verwijderd van het kerngebied
- zeer ver van het kanaal
- gevestigd in een zone die meer bestemd is voor woningen of kleine handelsactiviteiten

9. Schaatsstraat, 1190 Vorst



Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 2, Vorst.
- GBP: sterk gemengde zone.
- Typologie: onbebouwd terrein met bomen.
- Eigendom: publiek, GOMB.
- Oppervlakte: ongeveer 30.000 m².
- Stedelijk milieu: gelegen in een zone in ontwikkeling met recente bouw van handelszaken, kleine woningen en talloze bedrijven met een tertiaire activiteit. Gemakkelijk bereikbaar via de wegverkeersassen en met het openbaar vervoer.

De site lijkt niet relevant rekening houdend met de volgende criteria:

- verwijderd van het kerngebied
- zeer ver van het kanaal
- gevestigd in een zone die meer bestemd is voor woningen of kleine handelsactiviteiten

10. Industrielaan 137, 1070 Anderlecht



Stedenbouwkundige kenmerken:

- **GBP: stedelijke industriezone.**
- **Typologie: onbebouwd industrieterrein.**
- **Oppervlakte: 3.897 m².**
- **Eigendom: publiek, GOMB, verhuur in erfpacht.**
- **Stedelijk milieu: gelegen in een recent aangelegd industriepark in de zone met industriële activiteiten van Anderlecht. In de buurt van het kanaal en van de groene zones die behoren tot de Haven van Brussel en van de Zenne. Bereikbaar via de grote wegverkeersassen.**

De site lijkt niet relevant rekening houdend met de volgende criteria:

- **verwijderd van het kerngebied**
- **gelegen in een industriepark in aanleg en dat zich autonoom ontwikkelt**
- **beperkte bereikbaarheid met het openbaar vervoer (een buslijn met een trajecttijd van 30 minuten)**

11. Klaverstraat, 1070 Anderlecht



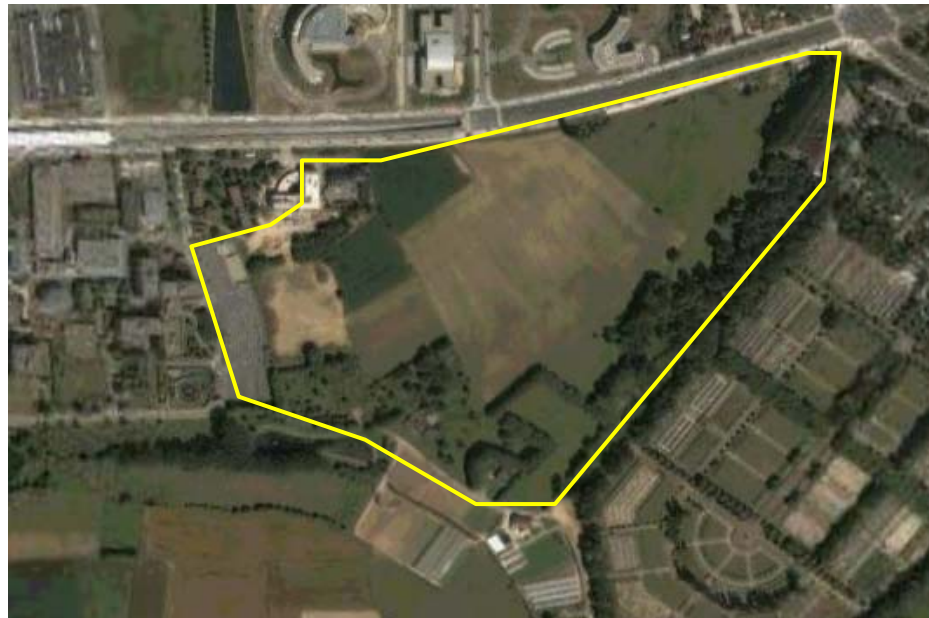
Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 1, Erasmus.
- GBP: sterk gemengde zone.
- Typologie: onbebouwd braakliggend terrein.
- Eigendom: privé
- Oppervlakte: ongeveer 18 000 m²
- Stedelijk milieu: gelegen in een activiteitenzone van het tertiaire type in aanleg, omringd door oude kleine woningen en van nieuwbouw in opbouw.

De site lijkt niet relevant rekening houdend met de volgende criteria:

- zeer ver van het kerngebied
- zeer ver van het kanaal
- gevestigd in een zone die zich autonoom ontwikkelt en meer bestemd lijkt te zijn voor kantoren
- matig goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer (een bus- of metrolijn met een trajecttijd van 35 minuten)

12. Lenniksebaan, 1070 Anderlecht



Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 1, Erasmus
- GBP: stedelijke industriezone.
- Typologie: onbebouwd terrein.
- Oppervlakte: ongeveer 70.000 m².
- Eigendom: publiek, GOMB, verhuur in erfpacht (site Erasmus zuid) en privé.
- Stedelijk milieu: gelegen in een industriepark in aanleg en in een ontwikkelingszone van woningen. Gemakkelijk bereikbaar met de metro.

De site lijkt niet relevant rekening houdend met de volgende criteria:

- zeer ver van het kerngebied
- zeer ver van het kanaal
- gevestigd in een zone die zich autonoom ontwikkelt parallel met de activiteiten van het universitair ziekenhuis Erasmus
- logica van privé-investering met inschakeling van promotors voor de bouw van kwaliteitsvolle gebouwen

II. De nieuwe interventiezone voor de structuurfondsen 2007-2013

De resultaten van deze studie tonen het volgende aan:

- een duidelijk afgetekende verdeling aan de noordelijke en zuidelijke uiteinden van het BHG van de beschikbare industriesites,
- een meerderheid van sites gelegen in de zones die de neiging hebben om zich op onafhankelijke wijze te ontwikkelen (zelfdragend),
- een meerderheid van sites gelegen in de zones die eerder bestemd zijn voor woningen of kantoren,
- een aantal mogelijk interessante sites door hun oppervlakte, hun ligging, hun stedenbouwkundige kenmerken en hun bereikbaarheid.

Rekening houdend met deze vaststellingen, leek het opportuun om een nieuw interventiegebied te definiëren in het kader van de programmering Doelstelling 2.

De optie die werd gekozen voor de toekomstige zone is:

- ✓ **het behoud van de huidige zone (naar aanleiding van het regeerakkoord in 2004),**
- ✓ **een uitbreiding onder de voorwaarde van de prioriteit “de gewestelijke concurrentiekracht ondersteunen” (zie NSR), binnen 2 statistische sectoren in het noorden en het zuiden, langs de oostelijke oever van het kanaal.**

Deze nieuwe zone werd bepaald door de volgende criteria:

- integratie van de meest kwetsbare wijken
- uitbreiding die aan het kerngebied grenst
- integratie van de ruimten waar de interessantste beschikbare industriesites gelegen zijn:
 - van 3 000 tot meer dan 10 000 m²
 - gemakkelijk bereikbaar (openbaar vervoer, wegennet)
 - dichtbij het kanaal
 - waarvan het potentieel kan worden ontwikkeld met een link naar het kerngebied
- een rol van structurerende as voor het kanaal in plaats van de stedelijke breuk die het kanaal nu is
- integratie in de toekomstige ontwikkelingszone (uitbreiding van de staatssteun)

III. Inventaris van de sites die gelegen zijn in het kerngebied

In een tweede fase en rekening houdend met de resultaten die werden verkregen in het noorden en het zuiden van het gebied Doelstelling 2, bleek het opportuun te zijn om de reflectie uit te breiden naar de sites gelegen binnenin het kerngebied.

Deze tweede inventaris heeft betrekking op de sites die enerzijds **beschouwd worden als risicovol, zoals de kankers of de gebouwen waarvan de toekomst onzeker is (gebouwen die op korte termijn “verlaten” dreigen te worden door de huidige bewoners: activiteiten die achteruitgaan, afwezigheid van milieuvergunning, enz.)** en anderzijds op de sites in goede staat en die te koop gesteld worden door privé-eigenaars.

De studie verloopt in drie fasen:

- De eerste fase bestond uit de analyse van de referentiedocumenten:
 - Bestaande statistische en cartografische gegevens:
 - Réserves foncières à caractère économique en Région de Bruxelles Capitale, *Clerbaux-Pinon, juli 2002.*
 - Inventaire des propriétés publiques et parapubliques, *DINCONSULT, april 2006.*
 - Inventimmo, Industriële zoning, GOMB.
 - Reglementaire stedenbouwkundige documenten:
 - Gewestelijk Bestemmingsplan, 2001
 - Gewestelijk Ontwikkelingsplan, 2002

- De tweede fase bestond erin om de gemeentelijke vertegenwoordigers te ontmoeten op de stedenbouwkundige diensten
 - Brussel Stad
 - Anderlecht
 - Molenbeek
 - Sint-Gillis
 - Schaarbeek
 - Vorst

- De derde fase liet toe om via terreinwerk de gegevens te controleren en de stedenbouwkundige staat en toestand van de sites te evalueren, ondersteund door het aanleggen van een fototheek.

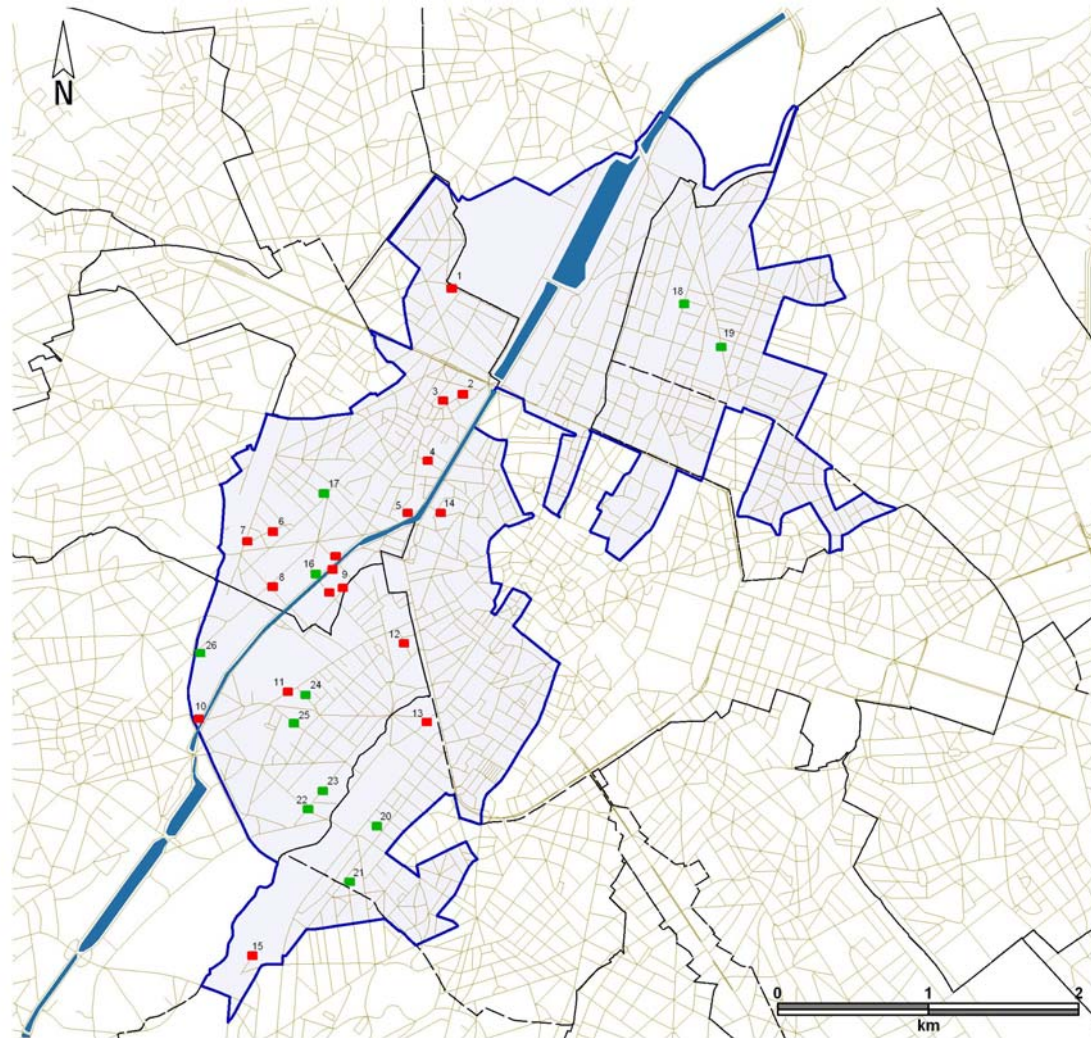
Het is echter belangrijk te vermelden dat de studie **niet exhaustief is, aangezien ze hoofdzakelijk verwijst naar de vaststellingen gedaan door de gemeenten. Het bleek moeilijk te zijn om de gegevens inzake oppervlakte en de staat van de gebouwen te exploiteren of de juistheid ervan te controleren, vooral van de privé-sites**

Om de sites te identificeren die het best beantwoorden aan de behoeften van de toekomstige programmering 2007-2013, hebben wij een eerste selectie gemaakt.

De sites met een grondoppervlakte van meer dan 500 m², gelegen in de stedelijke industriezones, de gemengde zones en de sterk gemengde zones werden bevoorrecht.

De sites met een kleinere oppervlakte zijn grotendeels opgenomen in de Inventimmo-inventaris van de GOMB.

De goederen die nog actief zijn en/of waarvan de aankoop zeer lang zou kunnen duren, gelet op de termijnen van de programmering 2007-2013, zijn niet opgenomen in de inventaris.



- | | | | | | |
|---|------------------|---|--|---|------------------------------|
|  | Kanaal |  | Braaliggend terreinen en industriële kanhers |  | Terreinen klaar voor aanhoop |
|  | Zone Objectief 2 | | | | |
|  | Gemeentegrenzen | | | | |
|  | Wegennet | | | | |
-
- | | |
|------------------------------------|--|
| 1. Picardstraat | 16. 22 Mariemontkaai |
| 2. Courtoisstraat | 17. Delaunoysstraat-Onafhankelijkheidsstraat |
| 3. 29-37 Beekstraat | 18. 104-106 Aarschotstraat |
| 4. 12 Vandermaelenstraat | 19. 46 Paleizenstraat |
| 5. 33-37 Henegouwenkaai | 20. 70-74 Denemarkstraat |
| 6. Bonehillstraat | 21. 14-16 Halvemanstraat |
| 7. Vanderpeereboomstraat | 22. 88 Veeartsenstraat |
| 8. De Bonnestraat-Birminghamstraat | 23. 75-79 Barastraat |
| 9. Heyvaertstraat-Nijverheidskaai | 24. 18 Raphaëlstraat |
| 10. Fernand Demetskaii | 25. 47 Onderwijsstraat |
| 11. 202 Bergensesteenweg | 26. 222 Birminghamstraat |
| 12. 35 Plantinstraat | |
| 13. Argonnestraat | |
| 14. 26-28 Hopstraat | |
| 15. 270 Sint-Denijsstraat | |

3.1 VERLATEN INDUSTRIETERREINEN EN INDUSTRIËLE KANKERS²

² De sites die geïnventariseerd zijn in dit eerste gedeelte zijn terreinen of gebouwen die verlaten zijn of waarvan de activiteit achteruitgaat, hetzij omdat ze niet reglementair is (stedenbouwkundige of milieuvergunning niet gerespecteerd), hetzij omdat de configuratie of de staat van het gebouw kwetsbaar zijn en renovatieoperaties vereisen.

1. Picardstraat - Vandenboogaerdestraat, 1080 Molenbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 5, Tour & Taxis.
- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: industrieel gebouw van de vroegere tabaksdrogerij van St. Michel, bestaande uit 4 verdiepingen. Sinds enkele jaren niet meer in gebruik.
- Oppervlakte: 6.220 m².
- Eigendom: privé.
- Stedelijk milieu: gelegen tegenover de pool van Tour&Taxis in een wijk van bedrijven en woningen. In de buurt van de havenindustrieën en van het kanaal. Bereikbaar via de weg, maar door het drukke verkeer op de Havenlaan wordt de doorgang bemoeilijkt.
- Inrichtingsprojecten: er werden reeds meerdere projecten voorgesteld op deze site.



2. Courtoisstraat, 1080 Molenbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal.
- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: vroeger industrieel gebouw met opslagplaatsen.
- Oppervlakte: ongeveer 2.000 m².
- Eigendom: privé.
- Stedelijk milieu: gelegen in een vroegere industriële wijk bestaande uit kleine bedrijven en woningen. Zeer centrale zone in de buurt van het kanaal en van de handelsstraten. Gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer maar moeilijker via de weg.



3. Beekstraat 29-37, 1080 Molenbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal
- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: gebouw met hangar op de verdieping. Op dit ogenblik huren de gemeentediensten dit gebouw als opslagplaats voor de archieven van de gemeente.
- Oppervlakte: ongeveer 2.000 m²
- Eigendom: privé.
- Stedelijk milieu: gelegen in een vroegere industriële wijk bestaande uit kleine bedrijven en woningen. Zeer centrale zone in de buurt van het kanaal en van de handelsstraten. Gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer en via de weg, maar moeilijker.
- Inrichtingsprojecten: De gemeente wil in de komende jaren stoppen met het afhuren. Een deel van de lokalen zal een nieuwe bestemming moeten krijgen.



4. Vandermaelenstraat, 1080 Molenbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal.
- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: terrein met kleine leegstaande hangars en gedeeltelijk gebruikt industriëel gebouw.
- Oppervlakte: ongeveer 1.127 m²
- Eigendom: privé.
- Stedelijk milieu: gelegen in een woonwijk. Zeer centrale zone in de buurt van het kanaal en van de handelsstraten. Gemakkelijk bereikbaar met het openbaar vervoer maar moeilijker via de weg.



5. Henegouwenkaai 33-37, 1080 Molenbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal.
- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: industrieel gebouw van de vroegere Brouwerijen Bellevue van een opmerkelijke architecturale waarde. Gedeeltelijk in gebruik, maar de activiteiten worden stopgezet.
- Oppervlakte: > 20 000 m².
- Eigendom: privé.
- Stedelijk milieu: gelegen aan de ingang van de centrale wijken tussen de woonzones en enkele industriële en commerciële activiteitsites. Komt rechtstreeks uit op het kanaal in een reconversiegebied waar de trend van woningbouw heerst . Bereikbaar via de weg en met het openbaar vervoer.
- Inrichtingsprojecten: in het licht van de inzet die de rehabilitatie van dit gebouw vertegenwoordigt, is het wenselijk dat er zo snel mogelijk projecten worden voorgesteld.



6. Edmond Bonehillstraat, 1080 Molenbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: industrieel gebouw met ongebruikte opslagplaatsen.
- Oppervlakte: te controleren.
- Eigendom: privé.
- Stedelijk milieu: gelegen tussen het Weststation en de vroegere woonwijk van Molenbeek waar men veel braakliggende industrieterreinen aantreft. Gebied in renovatie met aanleg van publieke ruimte, verbeterde bereikbaarheid, enz. Aanwezigheid van kleine groothandelsbedrijven, garages, winkels. Gemakkelijk bereikbaar via de weg en met het openbaar vervoer.



7. Vandenpeereboomstraat - Bonehillstraat, 1080 Molenbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GBP: gemengde zone bestemd voor woningen. Deze zones kunnen ook bestemd worden voor uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: industrieel gebouw van de vroegere brouwerij Vandenheugel, van een opmerkelijke architecturale waarde. Gedeeltelijk in gebruik (kelderverdieping) door een autoherstelbedrijf.
- Oppervlakte: ongeveer 15.000 m²
- Eigendom: privé.
- Stedelijk milieu: gelegen in de buurt van het Weststation, in de vroegere historische wijk van Molenbeek waar men veel verlaten industrieterreinen aantreft. Reconvertiegebied (aanleg van publieke ruimte, verbeterde bereikbaarheid, enz.). Aanwezigheid van kleine groothandelbedrijven, garages, winkels. Gemakkelijk bereikbaar via de weg en met het openbaar vervoer.



8. De Bonnestraat – Birminghamstraat, 1080 Molenbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal.
- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: sterk vervallen oud gebouw van 4 verdiepingen met ateliers.
- Oppervlakte: 17.500 m².
- Eigendom: privé.
- Stedelijk milieu: gelegen in de buurt van het Weststation, in de historische wijk van Molenbeek waar men veel verlaten industrieterreinen aantreft, kleine groothandelsbedrijven, garages. Gemakkelijk bereikbaar via de weg en met het openbaar vervoer en dichtbij het kanaal.



9. Nijverheidskaai, Heyvaert-wijk, Mariemontkaai, 1080 Molenbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal.
- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: industriële gebouwen en garages, in verloederde staat of niet conform de stedenbouwkundige en milieureglementen.
- Oppervlakte: van ongeveer 500 tot 1500 m²
- Eigendom: privé.
- Stedelijk milieu: gelegen in een wijk waarvan de economische activiteit belangrijk is, maar die hoofdzakelijk gericht is op het herstellen en de export van auto's. Komt rechtstreeks uit op het kanaal met een sterk verloederd leefkader. Bereikbaar via de weg, maar het verkeer verloopt er moeizaam.
- Bodemverontreiniging: grote problemen te wijten aan het gebruik van aftapolie en benzine.

Lijst van de kankers:

- Heyvaertstraat 87
- Liverpoolstraat 24 - 34
- Nijverheidskaai 79
- Schipstraat 18
- Mariemontkaai 39
- Princesstraat 10
- ...



10. Fernand Demetskaai, 1070 Anderlecht

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal.
- GBP: stedelijke industriezone, bestemd voor productieve en logistieke activiteiten en activiteiten die als doel hebben het leefmilieu te verbeteren.
- Typologie: braakliggend terrein.
- Oppervlakte: te controleren.
- Eigendom: privé.
- Stedelijk milieu: gelegen op de verbinding tussen de geïndustrialiseerde zones en de ingang van de meer centrale wijken. Komt rechtstreeks uit op het kanaal en is bereikbaar via de weg.



11. Bergensesteenweg 202, 1070 Anderlecht

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 3, Zuid.
- GBP: gemengde zone bestemd voor woningen. Deze zones kunnen ook bestemd worden voor uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: oud industrieel gebouw met 2 verdiepingen, gedeeltelijk in gebruik op de gelijkvloerse verdieping. Op de verdiepingen zijn renovatiewerkzaamheden vereist.
- Oppervlakte: 2.500 m².
- Eigendom: privé, te koop gesteld.
- Stedelijk milieu: gelegen in een woonwijk waar er kleine bedrijven en handelsactiviteiten gevestigd zijn. In de buurt van het Zuidstation en gemakkelijk bereikbaar met de auto en met het openbaar vervoer.



12. Plantinstraat 35, 1070 Anderlecht

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 3, Zuid.
- GBP: gemengde zone bestemd voor woningen. Deze zones kunnen ook bestemd worden voor uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: vroegere ateliers (fabricage elektrische materialen) met garage. Onbewoond en vereisen een aantal renovatiewerken.
- Oppervlakte: 2.200 m².
- Eigendom: privé.
- Stedelijk milieu: gelegen in een woonwijk waar er kleine economische activiteiten, groothandel in textiel en handelsactiviteiten gevestigd zijn. In de buurt van het Zuidstation en gemakkelijk bereikbaar met de auto en met het openbaar vervoer.



13. Argonnestraat, 1060 Sint-Gillis

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 3, Zuid.
- GBP: administratieve zone, bestemd voor kantoren. Deze zones kunnen ook bestemd worden voor woningen, hotels, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten.
- Typologie: vroeger postsorteergebouw met kantoren.
- Oppervlakte: 7 000 m² (3 500 op de gelijkvloerse verdieping en 3 500 op de kelderverdieping)
- Eigendom: publiek, De Post.
- Stedelijk milieu: gelegen op een zeer druk kruispunt (Zuidmarkt) in de buurt van het Zuidstation en vele administratieve en commerciële activiteiten. Probleem van geluids- en trillingshinder door de voorbijrijdende treinen.
- Inrichtingsprojecten: project voor de installatie van een overdekte markt afgevoerd (bestemmingsprobleem op het GBP).



14. Hopstraat 26-28, 1000 Brussel

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal.
- GBP: gemengde zone bestemd voor woningen. Deze zones kunnen ook bestemd worden voor uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: industrieel gebouw bestaande uit opslagplaatsen en ateliers. Verloederd interieur, doordat het al sinds meerdere jaren leegstaat, waardoor renovatieoperaties nodig zijn.
- Oppervlakte: 6 057 m²
- Eigendom: publiek, Regie der gebouwen van de staat.
- Stedelijk milieu: gelegen in een oude, sterk gecentraliseerde industriewijk in reconversie waar woongelegenheden domineert. Bereikbaar met de auto en met het openbaar vervoer.
- Inrichtingsprojecten: onderhandeling sinds enkele jaren van de Stad Brussel met de eigenaar voor de vestiging van een archief- en documentencentrum van Europa.



15. Sint-Denijsstraat 270, 1040 Vorst

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 3, Zuid.
- GBP: GGB nr. 7, Van Volxem.
- Typologie: braakliggend terrein en industriële opslagplaatsen. Oude opslagplaats van banden, die op dit ogenblik gebruikt wordt als depot voor vrachtwagens en auto's.
- Oppervlakte: te controleren.
- Eigendom: privé.
- Stedelijk milieu: gelegen in een wijk in reconversie verbonden met de rehabilitatie van verlaten industrieterreinen (Brouwerijen Wiellemans). In de buurt van de spoorlijnen van het Zuidstation en kleine woningen. Bereikbaar via de weg.



3.2 DE SITES DIE KLAAR ZIJN VOOR AANKOOP³

³ De sites die zijn opgenomen in de inventaris in dit tweede deel zijn gebouwen in privé-eigendom, hoofdzakelijk met economisch karakter, die beschikbaar zijn voor de aankoop en die weinig of geen renovatiewerkzaamheden vereisen.

15. Mariemontkaai 22, 1080 Molenbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal
- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: Industrieel gebouw met ateliers en kantoren, in goede staat.
- Oppervlakte: 1.500 m²
- Eigendom: privé, te koop gesteld.
- Stedelijk milieu: gelegen in een wijk met een belangrijke economische activiteit, hoofdzakelijk gericht op het herstellen en de export van auto's. Komt rechtstreeks uit op het kanaal met een sterk verloederd leefkader. Bereikbaar via de weg, maar het verkeer verloopt er moeizaam en er is weinig parkeergelegenheid beschikbaar.



16. Delaunoystraat – Onafhankelijkheidsstraat, 1080 Molenbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: gebouw met kantoren en ateliers. Op dit ogenblik gebruikt door verenigingen.
- Oppervlakte: 10.000 m².
- Eigendom: privé, te koop gesteld.
- Stedelijk milieu: gelegen tussen het Weststation en de vroegere woonwijk van Molenbeek waar men veel braakliggende industrieterreinen aantreft. Gebied in renovatie met inrichting van de publieke ruimte, verbeterde bereikbaarheid, enz. Aanwezigheid van kleine groothandelsbedrijven, garages, winkels. Gemakkelijk bereikbaar via de weg en met het openbaar vervoer.



17. Aarschotstraat 104-106, 1030 Schaarbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 5, Tour & Taxis
- GBP: gemengde zone bestemd voor woningen. Deze zones kunnen ook bestemd worden voor uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: industrieel gebouw (Lanxner) met kantoren en opslagplaats op de gelijkvloerse verdieping.
- Oppervlakte: 1.500 m²
- Eigendom: privé, te koop gesteld
- Stedelijk milieu: gelegen in een wijk waar woongelegenheid domineert. Aanwezigheid van kleine winkels. Bereikbaar via de weg en openbaar vervoer in de buurt.



18. Paleizenstraat 46, 1030 Schaarbeek

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: kantoorgebouw (vroegere RTT) van de COCOF-administratie en het Bedrijvencentrum M-Village, met 8 verdiepingen.
- Oppervlakte: 2.600 m² beschikbaar waarvan 1.300 op de gelijkvloerse verdieping en op de 2^{de} verdieping.
- Eigendom: privé, te koop gesteld.
- Stedelijk milieu: gelegen in een drukke woonwijk waar er talloze commerciële en administratieve activiteiten gevestigd zijn. Gemakkelijk bereikbaar via de weg en met het openbaar vervoer.



19. Denemarkenstraat 10-74, 1060 Sint-Gillis

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GBP: gemengde zone bestemd voor woningen. Deze zones kunnen ook bestemd worden voor uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
 - Typologie: industrieel gebouw met meerdere ateliers en opslagplaatsen.
- Op dit ogenblik niet in gebruik (vroegere Hospitera).
- Oppervlakte: 3.427 m²
 - Eigendom: privé, te koop gesteld
 - Stedelijk milieu: gelegen in een wijk waar woongelegenheid domineert. Gemakkelijk bereikbaar via de weg en met het openbaar vervoer.



20. Halvemaanstraat 14-16, 1060 Sint-Gillis

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 3, Zuid.
 - GBP: gemengde zone bestemd voor woningen. Deze zones kunnen ook bestemd worden voor uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
 - Typologie: gerenoveerd oud industrieel gebouw met ateliers en opslagplaatsen. Gedeeltelijk in gebruik.
- Oppervlakte: 945 m²
 - Eigendom: privé, te koop gesteld.
 - Stedelijk milieu: gelegen in een wijk waar woongelegenheid domineert. Gemakkelijk bereikbaar via de weg en met het openbaar vervoer.



21. Veeartsenstraat 88, 1070 Anderlecht

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal
- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: gerenoveerd en onbewoond oud industrieel gebouw.
- Oppervlakte: geen informatie
- Eigendom: privé, te koop gesteld.
- Stedelijk milieu: gelegen in een wijk waar talloze industriële en administratieve activiteiten gevestigd zijn. In de buurt van het Zuidstation en de wegverbindingen. Goed bediend door het openbaar vervoer en gemakkelijk bereikbaar via de weg.



22. Barastraat 75-79, 1070 Anderlecht

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 3, Zuid.
- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: industrieel gebouw met ateliers en opslagplaatsen, in goede staat.
- Oppervlakte: 5.000 m²
- Eigendom: privé, te koop gesteld.
- Stedelijk milieu: gelegen achter het Zuidstation, in een wijk waar er in hoofdzaak administratieve en kleine industriële activiteiten gevestigd zijn, in de buurt van de woonwijken van de gemeente Anderlecht. Goed bediend door het openbaar vervoer en gemakkelijk bereikbaar via de weg.



23. Raphaëlstraat 18, 1070 Anderlecht

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 3, Zuid.
- GBP: gemengde zone bestemd voor woningen. Deze zones kunnen ook bestemd worden voor uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: industrieel gebouw met opslagplaatsen.
- Oppervlakte: geen informatie
- Eigendom: privé, te koop gesteld.
- Stedelijk milieu: gelegen in een drukke wijk waar er kleine industriële en commerciële bedrijven gevestigd zijn en waar veel woongelegenheden is. In de buurt van het Zuidstation, gemakkelijk bereikbaar met de auto en met het openbaar vervoer.



24. Onderwijsstraat 47, 1070 Anderlecht

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 3, Zuid.
- GBP: sterk gemengde zone bestemd voor woningen, uitrustingen van collectief belang of van overheidsdiensten, kantoren en productieve activiteiten.
- Typologie: industrieel gebouw met depot, garage en atelier.
- Oppervlakte: 1.240 m².
- Eigendom: privé, te koop gesteld.
- Stedelijk milieu: gelegen in een wijk waar er talloze kleine economische activiteiten gevestigd zijn: garages, winkels, groothandel, enz. Bereikbaar via de weg en met het openbaar vervoer en in de buurt van het Zuidstation.



25. Birminghamstraat 222, 1070 Anderlecht

Stedenbouwkundige kenmerken:

- GewOP: hefboomgebied nr. 4, Kanaal.
- GBP: stedelijke industriezone, bestemd voor productieve en logistieke activiteiten en activiteiten die als doel hebben het leefmilieu te verbeteren.
- Typologie: industrieel gebouw met opslagplaatsen en ateliers.
- Oppervlakte: 2.700 m².
- Eigendom: privé, te koop gesteld.
- Stedelijk milieu: gelegen in een perifere wijk waar grote bedrijven gevestigd zijn, in de buurt van het kanaal. Gemakkelijk bereikbaar met de auto en bediend door het openbaar vervoer.



De resultaten van dit tweede deel van de studie tonen de volgende vaststellingen aan:

- ✓ Er blijven weinig onbebouwde terreinen over in de centrale zones van het BHG,
- ✓ Talloze projecten (met name het creëren van woningen en kantoren) zijn reeds gepland voor de meeste gebouwen in overheidseigendom,
 - ✓ Een tiental plaatsen hebben een groot potentieel rekening houdend met de objectieven van de programmering van de structuurfondsen 2007-2013. De meerderheid van deze sites zijn gevestigd in de buurt van grote zones met een belangrijke inzet: Kanaal, Weststation, Tour & Taxis. Ze worden geïdentificeerd door de volgende criteria:
 - bevoorrechte ligging:
 - zone van het GBP die economische activiteiten toelaat,
 - nabijheid kanaal,
 - nabijheid pool Tour & Taxis, Weststation, centrale wijken
 - goede of zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer
 - grote oppervlakte:
 - van 5 000 m² tot meer dan 20 000 m²
 - opmerkelijke architectuur voor bepaalde onder hen, wat hun aantrekkingskracht versterkt.

De factor 'tijd' met betrekking tot hun aankoop of hun renovatie zou echter bepalend kunnen zijn voor de keuze van de definitieve vestiging van de projecten op deze sites.

In bepaalde zones, met name langs het kanaal, overheersen de woonprojecten sterk en beperken ze de mogelijkheden om economische activiteiten te vestigen.