



# ERASMUS GARDENS

-In the middle of everywhere-

Maart 2016

## Een nieuwe buurt voor Anderlecht

### Een bijzonder stadsproject voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

*Dit project beantwoordt aan de groeiende huisvestingsbehoefte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het valt op door zijn verscheidenheid, zijn omvang en zijn ambitie. In deze nieuwe wijk van 13 hectare aan de rand van het Pajottenland kunnen de bewoners een evenwicht vinden tussen stad en groene zone.*

Sinds 2001 blijven de huisvestingsbehoeften in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toenemen. Volgens het Gewestelijk Bestemmingsplan is de Erasmussite een van de grootste onbebouwde terreinen waarop het mogelijk is een groot woonproject te ontwikkelen. [BPI](#) en [Belfius Immo](#) hebben de taak op zich genomen om van dit project een voorbeeld van stedenbouwkundige, sociale en economische samenhang te maken.

*Rudi Vervoort, minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

*"Ik steun dit buitengewone project van gewestelijke omvang. Het betreft 1.300 woningen in een gemengd kader: 210 sociale woningen, in overeenstemming met de Anderlechtse Haard en de prioriteiten van het Brussels Gewest, maar ook bijna 300 studentenwoningen, een school, een rusthuis en handelszaken. De consequente ontwikkeling van openbare ruimte en groene zones werd eveneens opgenomen in dit ambitieuze project dat geleidelijk zal uitgroeien tot een nieuwe wijk op het grondgebied van Anderlecht."*

## Een wijk in perfect evenwicht

De wijk wordt een toonbeeld van evenwicht dankzij het gemengde karakter: sociale diversiteit, generationele mix,, verscheidenheid aan beroepen, functies en woonvormen.

In de praktijk betekent dit: twee grote gebouwen met studentenkamers, een groot rusthuis, serviceflats, een school voor 500 leerlingen met kinderdagverblijf, koop- en huurappartementen, sociale woningen, buurtwinkels, horeca ...

Maar ook een mooi stedenbouwkundig evenwicht met zorg voor de integratie van de wijk in haar omgeving.

Een deel van het terrein wordt voorbehouden voor de bouw van eengezinswoningen.

Het overige deel - dat een tiental hectare beslaat - wordt ook bebouwd, zij het met veel aandacht voor de openbare ruimte, die ongeveer 39 % van de oppervlakte zal beslaan. Een groot en levendig centraal plein, brede autovrije lanen, een waterloop en grote parken bieden een leefomgeving van buitengewone kwaliteit op het terrein zelf.

## Een wijk buiten de stad ...

Erasmus Gardens ligt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan de rand van de groene valleien van het Pajottenland. Zodra je de wijk verlaat, word je omringd door akkers en weilanden. De wijk grenst aan de prachtige zone van Neerpede, waar wandelaars of fietsers hun hart kunnen ophalen met de nieuwe wijk als uitvalbasis. De wijk ligt ook vlakbij tal van recreatievoorzieningen: voetbal, tennis, golf, rugby, hockey, paardrijden ... tot zelfs een skipiste toe.

## ... die uitstekend bereikbaar is

Het project ligt op een boogscheut van het metrostation Erasmus en kadert in een mobiliteitsplan dat beantwoordt aan de hedendaagse verkeersproblemen in Brussel. Het is beter om nieuwe huisvesting te plannen in zones die al optimaal door het openbaar vervoer bediend worden. Dat is niet alleen goed voor het levenscomfort van de bewoners, maar voldoet ook aan de behoefte van duurzame ontwikkeling, die vandaag eigen is aan elk nieuwbouwproject en aan de huidige stedelijke levensstijl.

Erasmus Gardens is echter ook vlot bereikbaar met de auto: de Henri Simonetlaan leidt rechtstreeks naar de Ring, op minder dan een kilometer afstand.

## Een belangrijke troef voor gewest en gemeente

Erasmus Gardens ligt te midden van een druk en actief sociaaleconomisch weefsel dat bestaat uit bedrijven (Decathlon, Neuhaus, Multipharma, UCB Pharma), een winkelcentrum, het Erasmus Ziekenhuis (meer dan 3.000 banen), de Faculteit Geneeskunde van de ULB (7.000 studenten en 1.200 banen), sportfaciliteiten enz..

Met om en bij de 160.000 m<sup>2</sup> bovengronds bebouwbare oppervlakte sluit de nieuwe wijk – met bijna 1.400 woningen (waarvan 210 sociale woningen en 72 eengezinswoningen) – perfect aan bij de bestaande infrastructuur. Een record voor de gemeente!

*Eric Tomas, burgemeester van Anderlecht:*

*"We volgen de ontwikkeling van deze nieuwe wijk in Anderlecht nu al enkele jaren van dichtbij. Er worden immers niet elke dag 1.000 woningen gecreëerd in het Brusselse. De ontwikkeling van de wijk werd omkaderd door een BBP om ervoor te zorgen dat er kwaliteitsvolle woningen ontwikkeld worden en de groene zone van Neerpede zo goed mogelijk beschermd wordt."*

## Een grote uitdaging voor de ontwikkelaars

Het was dus de bedoeling om op dit terrein meer dan 1.000 kwaliteitsvolle woningen op te trekken tegen betaalbare prijzen, en daarbij de "zeer lage-energienorm" te halen. De milieukwaliteit van een project van die omvang moet echter in haar geheel bestudeerd worden.

Het ontwerp van de gebouwen werd dus aangepast in functie van de ligging. Dicht en compact bouwen heeft een bijzonder gunstige invloed op de energiebalans. De architecten hebben ook terecht gekozen voor duurzame materialen die aansluiten bij de kwaliteit van de openbare ruimte.

*Jacques Lefèvre, afgevaardigd bestuurder van BPI*

*"De ontwikkeling van zo een groot project binnen een redelijke termijn is tegelijk ons doel en onze grote uitdaging. Daarom hebben we bepaalde kavels afgestaan aan bedrijven die er andere woonvormen zullen ontwikkelen, zoals studentenkamers, rusthuizen en serviceflats. Die functies sluiten aan bij onze woningen en dienen ook een ander doel: ze zorgen voor de gewenste verscheidenheid en een echt buurtleven op de site. Zodoende zijn er nog 750 appartementen die we zelf zullen ontwikkelen. We vertrouwen erop dat die binnen zeven of acht jaar gerealiseerd en verkocht zullen zijn."*

## Fasering

Het is van fundamenteel belang voor het welslagen van de ontwikkeling van een dergelijke wijk, die op termijn meer dan 3.000 bewoners zal tellen, dat ze succesvol wordt opgestart zodat de eerste bewoners zich meteen thuis voelen. Het komt er vanaf het begin op aan ervoor te zorgen dat de wijk echt levendig aanvoelt en tegelijk bedrijvig en comfortabel is. De eerste ontwikkelingsfase moet dus zeker groot genoeg zijn en zorgen voor een grote verscheidenheid aan activiteiten, woningen en bewoners.

Erasmus Gardens is daarin geslaagd door tegen eind 2016 bouwwerven op te starten voor een totale oppervlakte van 40.000 m<sup>2</sup>, met inbegrip van:

- **de aanleg van het grootste deel van de inrichtingswerken van de wijk**, met het grote centrale plein, de belangrijkste autovrije straten (waterloop inbegrepen) en het wegennet van de "zone 30", vandaag grotendeels aangevat.
- **KAVEL T** : de gemeentelijke basisschool (met kleuter- en lager onderwijs) voor 500 leerlingen, met kinderdagverblijf, reeds in aanbouw
- **KAVEL A** : een gebouw met meer dan 300 studentenkamers, ontwikkeld door de vastgoedonderneming Guido Eckelmans, ook reeds in aanbouw
- **KAVEL B1**: een rusthuis met 160 bedden en een residentie met 34 serviceflats, ontwikkeld door de groep Anima Care
- **KAVELS F1 en E** : twee woonblokken met in totaal 240 woningen, die Erasmus Gardens in twee of drie subfases zal ontwikkelen. Het eerste, met 52 flats, draagt de naam "PLAZA" en is eveneens in aanbouw

De school en de studentenkamers zullen de deuren al in september volgend jaar openen, even later gevolgd door de woningen.

Het eerste woongebouw - "PLAZA" - met 52 appartementen gelegen aan het centrale plein, werd in het begin van dit jaar op de markt gebracht. Het verkoopsteam van BPI is daarbij bijzonder succesvol: in minder dan twee maanden was meer dan 50 % van de appartementen verkocht!

Tijdens de latere fases worden nog circa 825 woningen opgetrokken, waarvan ongeveer 520 door BPI - Belfius Immo, naast 300 studentenkamers en eventueel een tweede rusthuis.

De straten die in de wijk worden voorbehouden voor eengezinswoningen worden binnenkort afgewerkt. Meer dan de helft van de 72 bouwgronden (vrij van aannemer) vonden al een koper en sommigen zullen waarschijnlijk al voor de zomer met de bouw van hun huis beginnen.

*Thierry Collard, gedelegeerd bestuurder van Belfius Immo:*

*"Door zijn steun aan dit ambitieuze project dat duurzame en betaalbare koopwoningen wil aanbieden, toont Belfius concreet zijn maatschappelijke betrokkenheid tegenover de plaatselijke economie. We zijn er trots op om, samen met privébedrijven als BPI en in nauwe samenspraak met de gewestelijke en gemeentelijke overheid, actief betrokken te zijn bij dit project en te zien hoe hier een nieuw stadsdeel ontstaat."*

[www.erasmusgardens.be](http://www.erasmusgardens.be)

### Over BPI NV

BPI bedenkt, ontwerpt en bouwt innovatieve en kwaliteitsvolle vastgoedprojecten op mensenmaat in België, Polen en Luxemburg, waarbij veel belang wordt gehecht aan duurzame ontwikkeling.

BPI is actief in de ontwikkeling van vastgoed met kantoor-, woon- en handelsruimte. BPI maakt deel uit van de groep CFE.

**Contact:** [info@bpisa.be](mailto:info@bpisa.be), [jle@bpibe.com](mailto:jle@bpibe.com)

CFE is een Belgische industriegroep die in drie verschillende sectoren actief is: Bagger, waterbouwwerken & milieu, Contracting en Vastgoedontwikkeling.

De groep is aanwezig in de hele wereld, vooral via zijn activiteiten in de sector Bagger & milieu. Die worden uitgevoerd door haar volle dochteronderneming DEME, een van de wereldleiders in dit vakgebied. De groep CFE staat genoteerd op Euronext Brussels en is voor 60,40 % in handen van Ackermans & van Haaren.

### Over Belfius Immo SA

Belfius Immo NV is een dochteronderneming van Belfius Bank en beschikt over nagenoeg 77,5 miljoen aan kapitaal en reserves. Deze middelen worden ingezet voor equity en quasi-equityfinanciering in vastgoedprojecten van klanten van Belfius Bank.

**Contact :** [press@belfius.be](mailto:press@belfius.be), [belfiusimmo@belfius.be](mailto:belfiusimmo@belfius.be) of uw eigen relatiebeheerder bij Belfius.

### Contact :

FL Consult - Corporate Communication

Annelies Baeten - 0494/64 76 23

[annelies@flconsult.be](mailto:annelies@flconsult.be)