HET KANAALPLAN (2015-2025)

NA 10 JAAR EN HONDERDEN PROJECTEN MAAKT DEZE ANALYSE DE BALANS OP VAN DE ONTWIKKELINGEN IN HET KANAALGEBIED EN VERGELIJKT ZE MET HET TOEN BECIJFERDE POTENTIEEL.

VAN EEN PLAN...

Als antwoord op de sterke demografische groei in het Gewest in die periode, komt de beleidsmatige dynamiek rond het kanaalgebied vanaf 2013 op gang. Het Kanaalplan, dat het stedelijke potentieel van dit gebied wil benutten, wordt in 2015 goedgekeurd en legt de visie en perimeter vast. Een Kanaalteam met vertegenwoordigers van verschillende administraties wordt aangesteld voor de uitvoering in de volgende 10 jaar. In 2019 wordt het plan aangevuld met een specifieke visie voor de publieke ruimte (Beeldkwaliteitsplan of BKP).

...VOOR EEN GEBIED

De perimeter van het Kanaalplan strekt zich uit over 14 km en beslaat 990 ha (6% van het Gewest). Het gebied doorkruist uiteenlopende stedelijke weefsels en onderscheidt zich van andere gebieden in Brussel: meer economische en gemengde gebieden, minder groene ruimte.

	Kanaalgebied	Gewest
Bebouwbaar	67%	55%
Economisch gebied	36%	4%
Woongebied	11%	41%
Gemengd gebied	21%	9%
Niet bebouwbaar	33%	45%
Wegen/publieke ruimte	17%	15%
Sporen/water	12%	4%
Groen	3%	26%

Oktober 2026

Auteur
Maarten Lenaerts – Territoriale Kennis

Leescomité
Dries Cuyvers, Milène Deneubourg, Annabelle Guérin, Marion Pourbaix, Kätti Rob, Sven Vercammen

Opmaak
Maarten Lenaerts, Carole Thays

Meer info
www.perspective.brussels

...MET AMBITIES

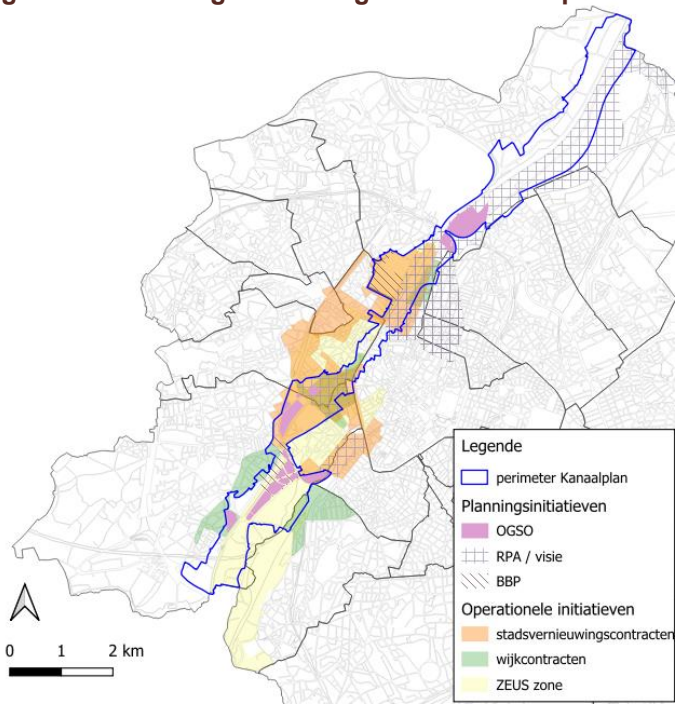
- de identiteit van het gebied behouden en versterken
- bijkomende woningen mogelijk maken
- productieactiviteiten in de stad behouden door ze verenigbaar te maken met andere functies
- een aantrekkelijke leefomgeving creëren door de kwaliteit van de publieke ruimte te verbeteren

...NAAR UITVOERING

Het Kanaalplan is enkel richtinggevend en ging gepaard met wijzigingen in de regelgeving: de invoering van de Ondernemingsgebieden in Stedelijke Omgeving (OGSO) in het Gewestelijk Bestemmingsplan (Demografisch GBP, eind 2013).

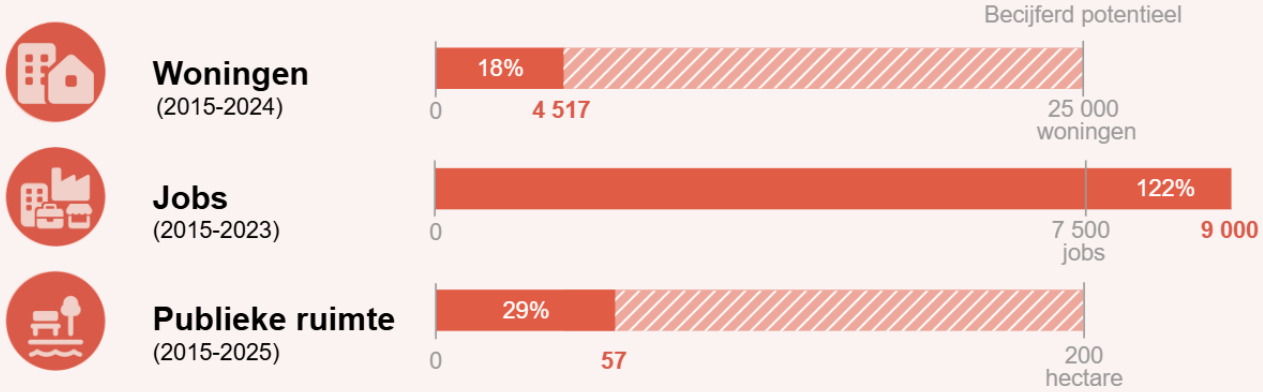
Het Kanaalplan heeft geleid tot talrijke ruimtelijke planningsinitiatieven en operationele programma's. Honderden miljoenen euro's publieke middelen werden geïnvesteerd en grootschalige private projecten kwamen tot stand.

De plannings- en operationele initiatieven in het kanaalgebied sinds de goedkeuring van het kanaalplan



Bron: perspective.brussels

...EN DEZE RESULTATEN



Werkwijze

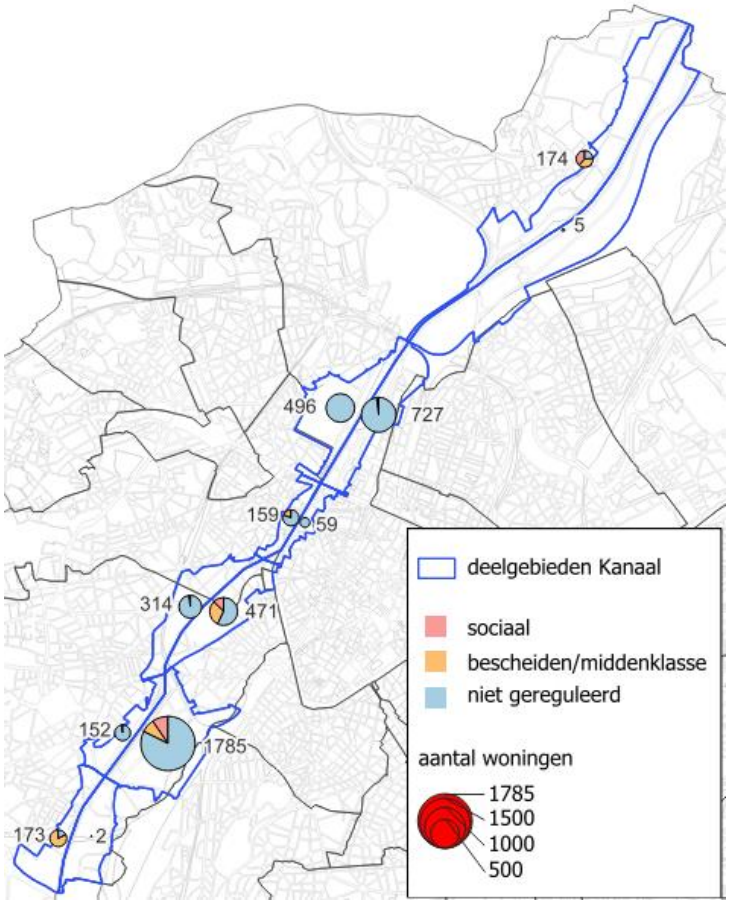
Deze analyse is uitsluitend kwantitatief en toetst het becijferde potentieel af. Het meten van de bredere maatschappelijke impact, het beoordelen van de kwaliteit van de projecten en het evalueren van de governance rondom de uitvoering van het plan vereisen verder onderzoek.

Het becijferde potentieel van het Kanaalgebied werd geëxtrapoleerd op basis van 4 pilootsites waarop research by design is toegepast (Biestebroek, Birmingham, Beco en Vergote), en op basis van een gemiddelde jobdichtheid in de productiesector. Eventuele kantoorontwikkeling werd dus niet in aanmerking genomen.

Voor een gedetailleerd beeld van de evoluties, werd het Kanaalgebied verdeeld in 12 deelgebieden: zes gebieden van noord naar zuid en een opsplitsing tussen linker- en rechteroever.

Woningen

Het aantal en regulering van vergunde woningen (2015-2024)



Bron: NOVA, verwerking perspective.brussels

Het woonpotentieel uit het Kanaalplan is maar in beperkte mate gerealiseerd: nog geen 20% van het begrootte aantal woningen is vergund. Bovendien werden enkele grote vergunde projecten (nog) niet gerealiseerd.

De iets meer dan 4 500 bijkomende woningen vertegenwoordigen 11% van de totale woningproductie in het Gewest. Het Kanaalgebied, goed voor 6% van de totale oppervlakte, heeft daarmee een veel sterkere vastgoeddynamiek dan de rest van het Gewest.

De **bijkomende woningen bevinden zich voornamelijk in enkele specifieke deelgebieden**: de helft bevindt zich in de OGSO-gebieden aan de Biestebroekkaai in Anderlecht, een kwart in de GGB's Thurn & Taxis en Helihaven rond het Becodok.

Door deze dynamiek is de totale woonoppervlakte in het Kanaalgebied in 10 jaar aangegroeid van 2,2% naar 3,1% van de woonoppervlakte in het Gewest. De gemiddelde woondichtheid in de bestemmingsgebieden waar wonen is toegelaten ligt er wel nog steeds 22% onder het gewestelijke gemiddelde (6 703 m²/ha tegenover 8 557 m²/ha). Dit wijst op een onbenut potentieel voor bijkomende woningen in het Kanaalgebied.

Zowat 800 woningen rond het kanaal in Anderlecht werden wel vergund maar (nog) niet gerealiseerd.

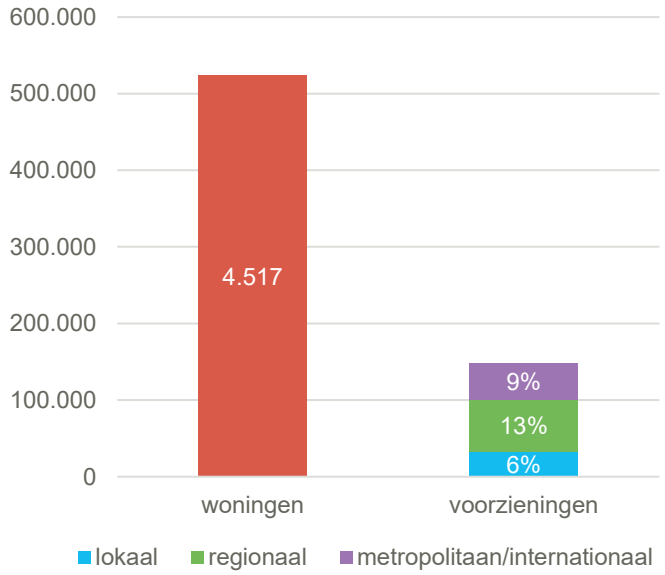
Het laatste deel van de ontwikkeling van Thurn & Taxis (Lakeside, meer dan 700 woningen) werd in 2026 vergund en is dan ook niet in deze cijfers opgenomen.

Het Sitex-project laat toe om de functie van alle bestaande bebouwde oppervlakten te bepalen. Meer info de website Sitex

Woningen

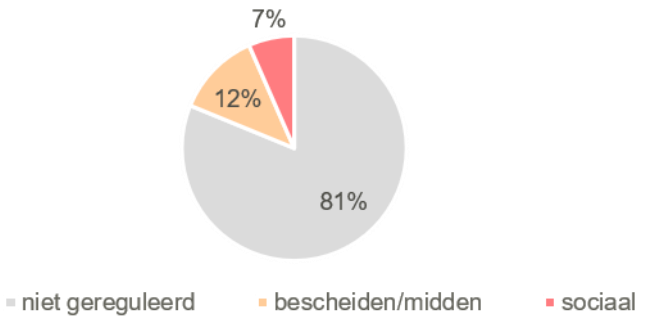
Van de vergunde woningen is 81% op de private markt, 550 (12%) bestemd voor bescheiden/middeninkomens en 300 (7%) is sociaal. Deze percentages zijn vergelijkbaar met de cijfers voor het Gewest in zijn geheel, maar liggen onder de gewestelijke doelstellingen. Door het beperkte aandeel publieke terreinen werden heel wat **publieke woningen** op privaat terrein ontwikkeld (PPS, 'sleutel-op-de-deur'-aankoop, stedenbouwkundige lasten…).

De nieuwe voorzieningen in vergelijking met de bijkomende woningen (2015-2024)



Bron: NOVA, verwerking perspective.brussels

De regulering van de vergunde woningen (2015-2024)



Bron: NOVA, verwerking perspective.brussels

Een groot publiek project (Citygate – Petite île) met voorzieningen, economische activiteiten en meer dan 350 publieke woningen aan de Biestebroekkaai bevindt zich nog in het vergunningstraject.

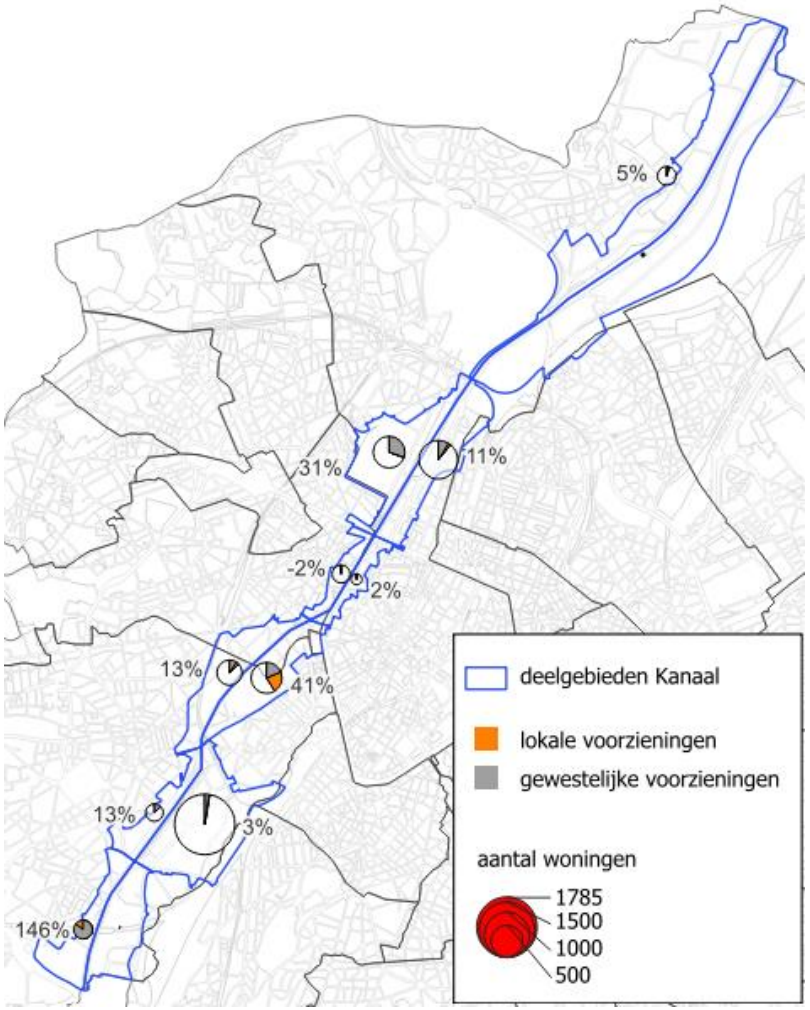
Bijkomende woningen betekent een groei van de bevolking. 4 500 bijkomende woningen komt overeen met zowat 9 000 nieuwe bewoners. En nieuwe bewoners doen de vraag naar **voorzieningen** toenemen, bovenop de al bestaande tekorten. In het kanaalgebied werd een oppervlakte die equivalent is aan 28% van de woonoppervlakte aan voorzieningen vergund. Zowat een derde hebben een grootstedelijke, zelfs internationale uitstraling en beantwoordt niet aan de bijkomende lokale behoeften.

De **lokale en regionale voorzieningen** zijn goed voor 19% aan bijkomende woonoppervlakte. Dit komt overeen met het gemiddelde voor het Gewest. Iets meer dan een derde van deze oppervlakte gaat naar onderwijs. De rest van de oppervlaktes worden verdeeld over de verschillende andere types voorzieningen: gezondheid, welzijn, cultuur, sport, stedelijke infrastructuur.

Het nieuwe Kanalmuseum is met zowat 38 000m² veruit de belangrijkste nieuwe grootstedelijke/internationale voorziening in het Kanaalgebied.

Woningen

Het aandeel lokale en regionale voorzieningen ten opzichte van de nieuwe woningen (2015-2024)



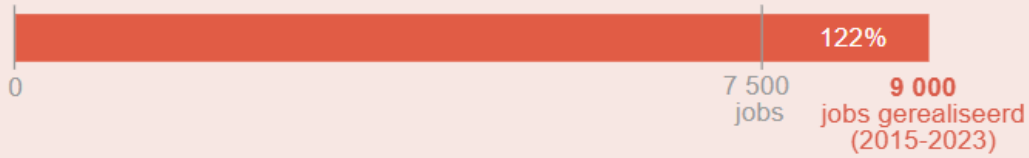
Bron: NOVA, verwerking perspective.brussels

De **geografische spreiding van de voorzieningen** volgt niet overal de woningproductie. Aan Biestebroek, grootste groeipool aan woningen en dus nieuwe inwoners, zijn er heel beperkt nieuwe voorzieningen vergund (3% van de oppervlakte).

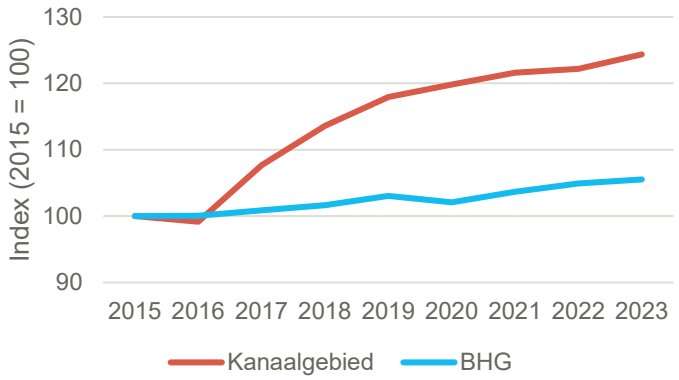
Rond het Becodok, de andere groeipool aan nieuwe woningen, zijn daarentegen wel heel wat nieuwe voorzieningen ontwikkeld. Naast de internationale voorziening van het Kanalmuseum (niet op de kaart) zijn er ook lokale en regionale voorzieningen bijgekomen.

Uiteraard moeten de voorzieningen afgestemd worden op het leeftijds- en socio-economisch profiel van de bewoners en de reeds bestaande tekorten (scholen, sportinfrastructuur…).

Jobs

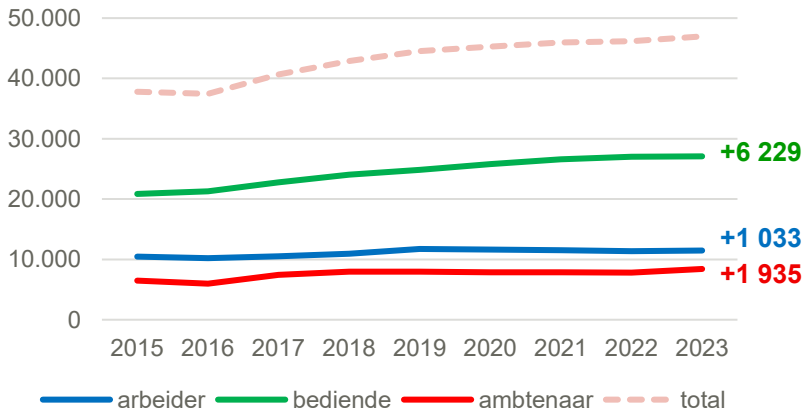


De relatieve evolutie van het aantal jobs (2015-2023)



Bron: Statbel en RSZ, verwerking perspective.brussels

De evolutie van het aantal jobs per statuut (2015-2023)



Bron: Statbel, verwerking perspective.brussels

Het **aantal jobs** in het Kanaalgebied is tussen 2015 en 2023 gestegen van 37 769 tot 46 966, een toename van meer dan 9 000 jobs. Heel wat meer dus dan de vooropgestelde 7 500 extra jobs. De groei van 24% in het Kanaalgebied is bovendien groter dan de groei in het Brussels Gewest (+6%).

Historisch bevinden zich rond het Kanaal voornamelijk productieactiviteiten. Het beeld leeft dan ook dat er voornamelijk arbeidersjobs te vinden zijn. Toch ging het in 2015 slechts om iets meer dan een kwart van de jobs (27%, ten opzichte van 20% in het Gewest).

De groei van het aantal jobs komt voornamelijk door de **extra bedienden** (+6 200), gevolgd door het aantal bijkomende ambtenaren (+2 000) en arbeiders (+1 000).

Hoewel het aantal arbeiders toenam, is door de grotere toename aan bediendenjobs, hun aandeel tussen 2015 en 2023 gezakt van 27% naar 24% (tegenover 19% voor het BHG). Het aandeel bedienden is gestegen van 55% naar 58%, iets lager dan in het BHG als geheel (61% in 2015 en 63% in 2023). Het aandeel ambtenaren bleef stabiel net onder 20%, net als in het Brussels Gewest.

Deze cijfers passen in de brede tendens naar een dienstengerichte economie, waarin bovendien ook productiebedrijven steeds meer gekwalificeerd personeel zoeken.

7% van de jobs in het Brussels Gewest bevindt zich in het Kanaalgebied. Dit is zowat 9% voor arbeiders en 7% voor bedienden en ambtenaren.

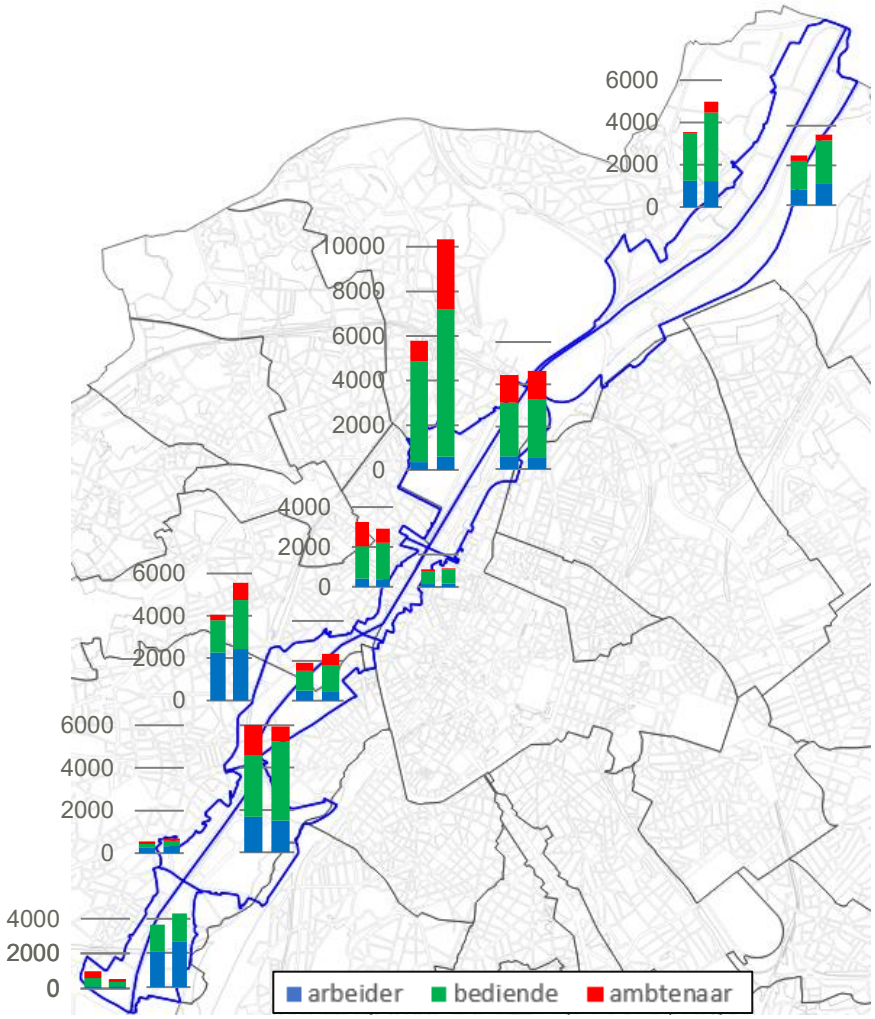
De analyse van de werkgelegenheid in het Kanaalgebied baseert zich op gegevens van Statbel (DBRIS). Ze geven de loontrekkende werkgelegenheid per vestigingseenheid weer. Zelfstandigen zijn niet in de cijfers opgenomen.

Een vestigingseenheid van een onderneming is elke fysieke locatie van waaruit een activiteit wordt uitgeoefend. Een onderneming kan uit meerdere vestigingseenheden bestaan.

De gegevens laten niet toe om een onderscheid te maken tussen ‘nieuwe’ en ‘verplaatste’ jobs. De vergelijking met het Gewest laat toe om de evolutie in de Kanaalgebied in te schatten.

Jobs

De evolutie van het aantal jobs per statuut (2015/2023)



Bron: Statbel, verwerking perspective.brussels

Wat bij de geografische spreiding meteen opvalt, is de grote toename in het deelgebied waarin **Thurn & Taxis** gelegen is. Deze deelzone was al de op één na grootste in 2015 en goed voor de helft (+4 500) van de bijgekomen jobs. Hoewel er zowel productie- als kantooroppervlakte gecreëerd werd, gaat voor het overgrote deel om bedienden en ambtenaren.

Ook de **noordelijke linkeroever** kende een belangrijke toename, gekoppeld aan een stijging van de productieoppervlakte.

De zone waarin **Biestebroek** ligt en heel wat voormalige industriezones werden omgezet in OGSO, was in 2015 de zone met het hoogste aantal jobs (6 000). Het aantal jobs is er gelijk gebleven, maar met een verschuiving van arbeiders- en ambtenarenjobs richting bedienden.

Birmingham en de **industriezone in Anderlecht** (zuidelijke rechteroever) zijn de zones met het hoogste aantal arbeiders. In de zuidelijke rechteroever zijn veruit de meeste jobs voor arbeiders gecreëerd (+600).

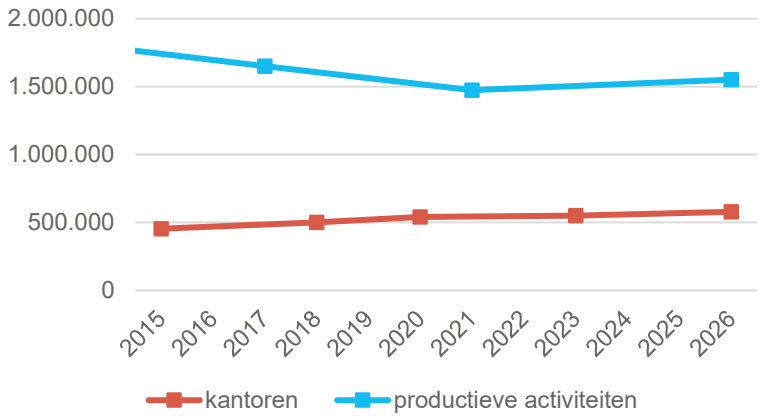
Thurn&Taxis: bedrijven vestigen zich in de Gare Maritime en de Vlaamse administratie betrekt het Herman Teirlinckgebouw (het gebouw van Brussel Leefmilieu werd voor 2015 in gebruik genomen).

Het postsorteercentrum van BPost aan Buda opende in 2017.

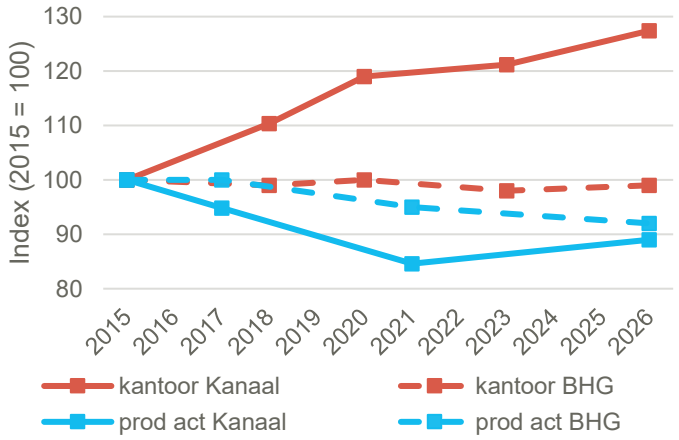
Biestebroek: verschillende grootschalige gemengde projecten waren in 2023 nog in ontwikkeling (City Dox, Walcourt-Deleers).

Jobs

De evolutie van de oppervlakte aan kantoren en productieactiviteiten in het kanaalgebied (2015-2026)



De relatieve evolutie van de oppervlakte aan kantoren en productieactiviteiten (2015-2026)



Bron: perspective.brussels

Als we de evolutie van de werkgelegenheid vergelijken met de evolutie van de **oppervlakte aan economische activiteiten**, zien we dat dit niet eenduidig is.

De oppervlakte aan **productieactiviteiten** is ongeveer drie keer zo groot als de kantooroppervlakte, met de grootste concentratie in het Noorden. Toch werken er dubbel zoveel bedienden als arbeiders in het Kanaalgebied.

De productieoppervlakte is zowat 10% gedaald en volgt hiermee de gewestelijke trend. Dit geldt echter niet voor de laatste jaren, waarin ze een toename kende, grotendeels op de noordelijke linkeroever (Vilvoordsesteenweg en Thurn & Taxis). Een dalende oppervlakte met een lichte toename aan arbeiders betekent dat de jobdichtheid in de productie is gestegen.

Geografisch zet de trend van de afgelopen decennia zich verder: de productie verdwijnt uit het centrum en blijft over in het uiterste noorden en zuiden van het Kanaalgebied.

Bij **kantoren** is de jobdichtheid veel uniformer. Vermits ze voornamelijk gebruikt worden door bedienden en ambtenaren, steeg de kantooroppervlakte samen met het aantal bedienden en ambtenaren. Deze stijging gaat in tegen de gewestelijke trend van stagnatie / lichte daling. Het gaat voor een belangrijk deel om Thurn & Taxis, dat een deel van de kantoormarkt rond het Noordstation naar zich toe trekt. Deze trend gaat zich ook in de komende jaren verderzetten (onder meer verhuis Proximus).

De productieve activiteiten zijn een zeer heterogene groep, met een grote variatie in jobdichtheid en verdeling tussen arbeiders en bedienden. Deze elementen hangen samen met het type onderneming en zijn veel moeilijker in te schatten dan de jobdichtheid in kantoren.

Het Kanaalgebied ontvangt iets meer dan een derde van de productieactiviteiten in het Gewest en zowat 5% van de kantoren.

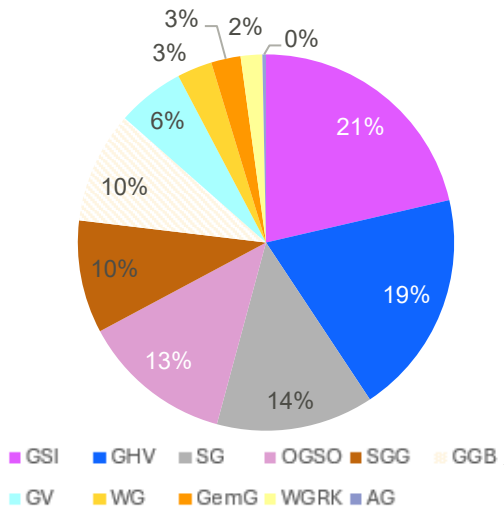
Naast kantoren en productieactiviteiten zijn er ook andere functies die werkgelegenheid creëren (handel, voorzieningen). Gegevens ontbreken echter om de evolutie van hun oppervlakte in te schatten.

Jobs

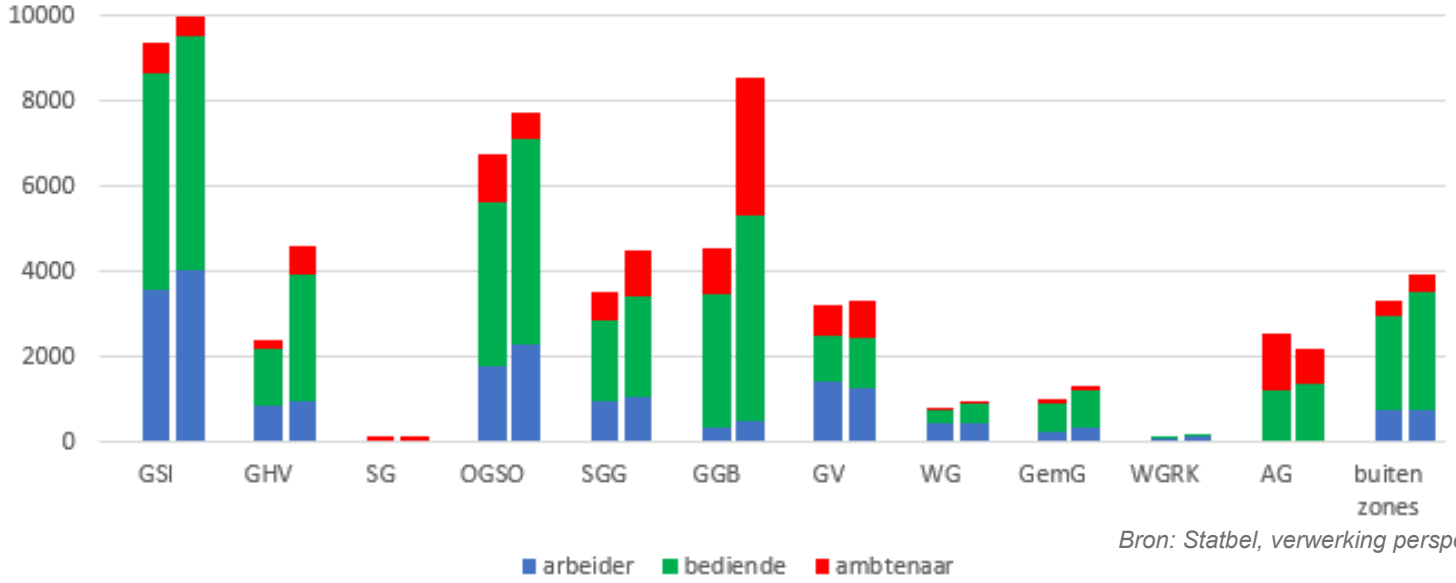
De bestemmingszone met de meeste werkgelegenheid is de zone voor stedelijke industrie (GSI). In 2023 is ze goed voor 21% van de werkgelegenheid (op 21% van de bebouwbare oppervlakte). In deze zone bevinden zich bovendien de meeste arbeidersjobs: 4 000 of 35% van het totaal in het Kanaalgebied. Bovendien nam de werkgelegenheid er net als de OGSO en SGG licht toe.

De grootste winst is echter voor de Gebieden van Gewestelijk Belang (GGB), die 10% van de oppervlakte uitmaakt, en het Gebied voor havenactiviteiten en vervoer (GHV), goed voor 19% van de oppervlakte. In elk van deze zones is het aantal jobs bijna verdubbeld, voornamelijk door een toename aan bedienden- en ambtenarenjobs.

De oppervlakte van de bebouwbare bestemmingszones in het Kanaalgebied



De evolutie aantal jobs volgens statuut in de bestemmingszones in het kanaalgebied (2015/2023)



Bron: Statbel, verwerking perspective.brussels

De bestemmingszones van het GBP :

GSI: stedelijke industrie
GHV: havenactiviteiten en vervoer
SG: spoorweg
OGSO: ondernemingsgebied in stedelijke omgeving
SGG : sterk gemengd
GGB: gewestelijk belang
GV: voorzieningen
WG : woongebied
GemG : gemengd
WGRK : woongebied met residentieel karakter
AG : administratie

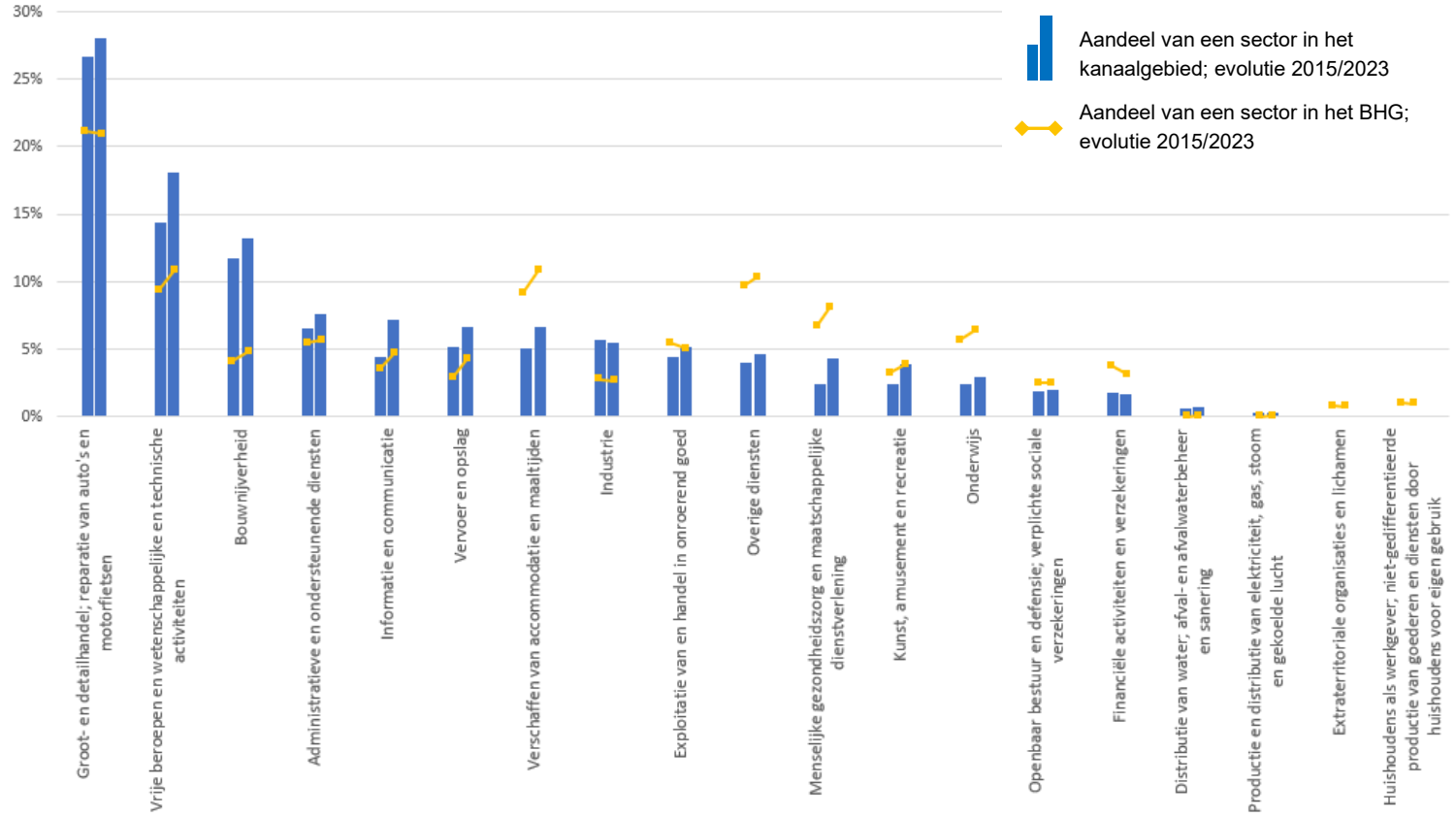
Er zijn 3 GGB's in het Kanaalgebied: Van Praetbrug, Thurn & Taxis en Helihaven.

We zagen al dat de ontwikkelingen van Thurn & Taxis (GGB) en BPost (GHV) een belangrijke impact hebben op de werkgelegenheid.

Bijna 10% van de jobs lijkt zich buiten de bebouwbare bestemmingszones te bevinden. Het gaat voornamelijk om onnauwkeurigheden in de locatie van de vestigingen.

Jobs

De relatieve evolutie van het aantal lokale vestigingseenheden in het kanaalgebied naar sectie, vergeleken met het Brussels Gewest (2015/2023)



Bron: Statbel en RSZ, verwerking perspective.brussels

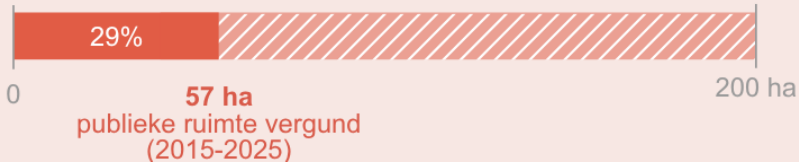
Omdat we niet beschikken over het aantal jobs per economische sector geeft de figuur een beeld van het relatieve aantal en de evolutie van de vestigingseenheden en vergelijkt ze deze met de verdeling en evolutie in het Brussels Gewest.

Tussen 2015 en 2023 steeg het totale aantal vestigingseenheden van 4 100 naar 4 900 (+19% tegenover +9% voor het Gewest als geheel). Ze ligt hiermee in de lijn van de stijging van de werkgelegenheid.

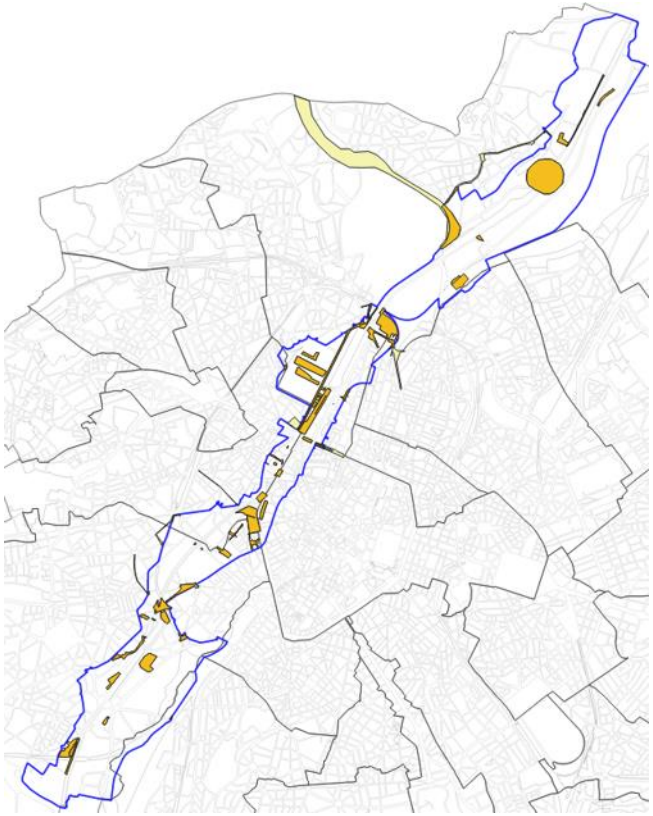
Met bijna 30% van alle vestigingen is de **handel** de grootste in het Kanaalgebied. Ze wordt gevolgd door **vrije beroepen en wetenschappelijke en technische activiteiten**, die de sterkste groei kende, en **bouwnijverheid**. Andere sterke groeiers zijn 'informatie en communicatie' en 'administratieve en ondersteunende diensten'.

Deze resultaten sluiten aan bij de sterke stijging van het aantal bediendenjobs. Hoewel het aantal vestigingen met **industriële activiteiten** slechts 5% bedraagt, ligt hun aandeel in de werkgelegenheid ongetwijfeld hoger. Het gaat immers meestal om grote vestigingen met heel wat werkgelegenheid.

Publieke ruimte



De perimeters van de vergunningen voor de heraanleg van publieke ruimte (2015-2025)



Bron: NOVA, verwerking perspective.brussels

De transformatie naar een meer gebruiksvriendelijke en verbindende publieke ruimte is de derde grote ambitie van het Kanaalplan. Ze werd uitgewerkt in het **Beeldkwaliteitsplan (BKP) voor de open ruimte van het kanaalgebied**, goedgekeurd in 2019. Naast de herinrichting van de publieke ruimte, worden ook bepaalde onbebouwde private ruimtes geacht de principes van het BKP toe te passen. Ter ondersteuning van de uitvoering is onder meer een dienstencentrale en opvolgingscomité opgericht. Zo worden projecten in de vergunningsfase getoetst door de bevoegde diensten.

Deze analyse gebeurde op basis van 60 verleende vergunningen, waarvan de grote meerderheid effectief werd gerealiseerd of in uitvoering is. Het gaat voornamelijk om publieke projecten, maar ook om private projecten met publiek toegankelijke open ruimte. Voor sommige projecten was een handmatige herberekening van de oppervlakte nodig.

De meeste projecten bevinden zich in de **centrale zones**, rond de (nieuwe) bewoning. De herinrichting van de publieke ruimte in de nieuwe stadswijk rond Biestebroek is nog in voorbereiding, net als heel wat andere projecten.

De analyse van de realisatie van het potentieel van publieke ruimte is enkel kwantitatief, ervan uitgaande dat alle projecten inzake publieke ruimte de principes van het BKP toepassen. De effectieve toepassing van de inrichtingsprincipes van het BKP beoordelen zou een kwalitatieve evaluatie vereisen.

De perimeter van het BKP is iets groter dan de perimeter van het Kanaalplan.

Op basis van een indicatieve richtprijs van 200 EUR /m², komt 57 ha overeen met een budget van 114 mio EUR.

Verantwoordelijke uitgever

Gert Nys, Adjunct-directeur-generaal van perspective.brussels

De hier voorgestelde resultaten zijn louter informatief. Ze hebben geen juridisch karakter.

Overname van de inhoud is toegestaan met bronvermelding –
© 2026 perspective.brussels