



**BESLUIT VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING**  
**BETREFFENDE DE UITWERKING VAN HET BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN**  
**« WIJK VAN HET ZUIDSTATION »**

---

**ADVIES VAN DE GEWESTELIJKE ONTWIKKELINGSCOMMISSIE**

**14 april 2016**

---

Gelet op de vraag om advies van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, over het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de uitwerking van het bijzonder bestemmingsplan “Wijk van het Zuidstation”, ontvangen op 29 maart 2016;

Gezien het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 maart 2010, betreffende de Gewestelijke ontwikkelingscommissie;

kwam de Commissie op 15 maart en 14 april 2016 samen.

Na de vertegenwoordiger van het Kabinet van de Minister-President, Rudi Vervoort, gehoord te hebben;

brengt de Commissie op 14 april 2016, het volgende advies uit :

## 1. Inleiding

De Commissie neemt akte van de 4 richtprincipes voor de ontwikkeling van Brussel-Zuid:

- een geïntegreerd en verbonden intermodaal station ;
- een openbare ruimte van metropolitane schaal;
- een heterogene stationswijk;
- een woonvriendelijk concept.

Gezien de Commissie zich reeds uitgesproken heeft over het richtschema (RS) van het woonvriendelijke station voor de wijk rond het station Brussel-Zuid, zal ze verwijzen naar haar aanbevelingen voor de verschillende thema's die ze in het onderstaande advies zal aankaarten.

Zo stelt de Commissie vast dat het BBP enkel betrekking heeft op de eerste fase van het richtschema terwijl deze fase meer kantoren dan huisvesting plant, wat in tegenspraak is met de memorie van toelichting, waarin een evenwicht tussen beide functies vermeld staat. In dat opzicht herinnert de Commissie eraan dat, in haar advies over het richtschema, ze vooral het concept van het woonvriendelijke station gewaardeerd had. Ze had het belang aangehaald om *“op zeer korte termijn te zorgen voor een kritische massa aan huisvesting om zo een positieve dynamiek te creëren voor de volledige wijk”*, verder had ze ook aangedrongen op *“de noodzaak om ervoor te zorgen dat toekomstige gebouwen omgevormd kunnen worden tot andere functies”*.

De besproken thema's volgen, in de mate van het mogelijke, de volgorde van de tekst van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, betreffende de uitwerking van het bijzonder bestemmingsplan “Wijk van het Zuidstation”.

## 2. Algemene opmerkingen

### 2. Bestaande rechtstoestand : voorschrift 9.3 van het GBP - p.5

De Commissie verbaast zich erover dat het BBP geen oppervlaktes vermeldt voor de kantoren die reeds in de zone bestaan, terwijl voorschrift 9.3 van het GBP voor de zone Zuidwijk, slechts toelating geeft tot de bouw van nieuwe kantoren in de administratieve zones voorzien door het BBP, na de uitwerking van minimum 250.000m<sup>2</sup> aan nieuwe kantoren in de zone Zuidwijk.

*De Commissie vraagt om dit doorslaggevende element te verduidelijken in het besluit.*

## 3. Doelstellingen op het vlak van stadsplanning en -ordening

### Bovengronds / Ondergronds p.7

De Commissie is van mening dat de opper- en onder-vlaktes werkelijke knooppunten moeten vormen, kwaliteitsvolle openbare ruimtes die zich openstellen naar de wijken en de stad.

Ze denkt bovendien dat deze concepten van opper-en onder-vlaktes eigenlijk de uitwerking vergen van plannen en doorsnedes.

*Ze stelt voor dat het BBP explicieter is in haar definitie van de « bewoonde ondergrondse oppervlakte » door te verwijzen naar de 4 bovenvermelde richtsnoeren.*

*Ze vraagt dat het besluit melding maakt van een verplichting om grafische voorschriften uit te werken, met inbegrip van doorsnede-zichten. Ze dringt aan op een natuurlijke belichting van deze oppervlaktes in de lage skyline / hoge skyline p. 7 van het besluit (+ verwijzing naar pagina 23 van het RS voor deze begrippen).*

*De Commissie vraagt om een openbare toegang tot de hoge skyline.*

#### **Definities**

*De Commissie vraagt om de volgende correctie aan te brengen : nl. dat de hoge skyline zich niet richt op de grote schaal van het landschap, maar op de kleine schaal van het metropolitane landschap. Ze stelt voor om deze begrippen op te nemen in de bredere visie van het “beeldkwaliteitsplan” of het “plan de qualité paysagère”.*

*De Commissie stelt zich vragen bij wat men begrijpt onder “émergences”.*

*a) Vanuit het standpunt van de stadsstructuur p.8*

---

**punt 2 : extravert station**

Om zo goed mogelijk de voorwaarden voor een « extravert » station te garanderen,

*De Commissie vraagt om bij punt 2, de diensten toe te voegen die verband houden met de nieuwe economie, alsook met de plaatselijke economie (telecenters, co-working,...). Ze vraagt bovendien dat de ruimtelijke indeling (structuur van de openbare ruimte, relevante inplantingen) zo uitgedacht wordt dat de links van deze economie met de stad bevorderd worden (bv. relevante inplanting om de sociale verbondenheid te bevorderen).*

*a) Vanuit het standpunt van de bestemmingen-p.9*

---

1.

De Commissie beklemtoont het belang van het Zuidstation, als 1ste internationale toegangspoort. Het station en haar infrastructuur vormen dan ook een belangrijke hefboom voor een intense stedelijke ontwikkeling, waarvan de internationale zichtbaarheid, als Europese hoofdstad, versterkt moet worden.

Ze denkt daarom dat men van deze gelegenheid gebruik moet maken om:

- de internationale verbindingen uit te werken en gebruik te maken van de rechtstreekse verbindingen naar Parijs, Londen, Amsterdam, Keulen,...;
- bijvoorbeeld aan te sporen tot de opzet van internationale kantoren,...;
- aan te sporen tot de creatie van een pool met universitaire masters (met de 3 universiteiten), enz.

Volgens de Commissie is deze internationale dimensie onvoldoende zichtbaar bij het punt rond de bestemmingen vermeld in het besluit.

*Daarom, zonder de diensten die verband houden met de economie alsook met de nieuwe economie in het gedrang te brengen, vraagt de Commissie dat er een denkoefening komt over de uitrusting die verband houdt met de bestemmingen van dit internationale station en de wereldstad die Brussel is, wat aanleiding geeft tot verschillende behoeften.*

2.

Verder kan men ook stilstaan bij het belang van de uitrusting. De Commissie waardeert het concept van het woonvriendelijke station. Ze is echter van mening dat dit concept kapotgemaakt wordt in Fase 1 van het richtschema.

Het BBP voorziet inderdaad veel te weinig huisvesting in deze eerste fase. Ze vreest dat het onevenwicht kantoren/huisvesting, dat momenteel in de wijk bestaat, op die manier enkel nog versterkt zal worden door

de enkele uitwerking van de eerste fase, ondanks het aantal woningen voorzien in het project Victor. De Commissie beklemtoont verder dat de andere plaatsen gekozen voor huisvesting niet steeds geschikt zijn (zie verder D3 en E Jamar).

*De Commissie beveelt aan :*

*om erover te waken dat het evenwicht huisvesting/kantoren behouden blijft in de eerste fase. Ze vraagt dat dit verduidelijkt wordt in het BBP-besluit;*

*Ze vraagt ook dat de kwestie van de fasering van de realisaties aangekaart wordt, zodat men ervoor kan zorgen dat de huisvesting eerst gerealiseerd wordt.*

3.

Verder is de Commissie van mening dat men een veel groter aandeel aan openbare huisvesting moet voorzien. Fase 1 van het richtschema voorziet inderdaad slechts 10.000 m<sup>2</sup> aan sociale huisvesting.

Ze herinnert eraan dat ze, in haar advies over het richtschema, "een evenwichtige aanwezigheid van verschillende soorten huisvesting" voorstelde. Zo herinnert ze aan het belang van de aanwezigheid van een gemengd karakter in de wijk, een functionele, alsook een sociale-vermenging.

*De Commissie beveelt aan om ervoor te zorgen dat een deel van de huisvesting gericht zal zijn op sociale huisvesting, waarvoor ze graag het percentage zou verduidelijkt zien dat per gebouw voorbehouden zal worden.*

4.

Het BBP beveelt de verticale vermenging aan.

*De Commissie stelt voor om de woningen op de onderste verdiepingen te situeren, wat aan de bewoners zou toelaten om contact te houden met de openbare ruimte en zo de stedelijke dynamiek zou bevorderen.*

5.

#### **Goederen-/pakjesvervoer**

Zelfs al is de kwestie van het goederenvervoer een probleem dat de grenzen van de perimeter van dit BBP overschrijft en eerder valt onder de gewestelijke schaal, vraagt de Commissie toch dat het BBP rekening houdt met deze vraag. Ze is inderdaad van mening dat deze vraag specifiek een impact heeft op de bepaling van de bestemmingen van het BBP. Het vervoer van goederen of specifiek van pakjes, impliceert bijvoorbeeld stationswinkels en de opzet van opslagruimtes, en andere.

*De Commissie vraagt om in het BBP te voorzien in de bestemming van bepaalde plaatsen voor de logistieke activiteiten die verband houden met de verdeling van goederen.*

Zo beveelt de Commissie aan :

- *om een denkoefening te houden over de uitrusting die verband houdt met de bestemmingen van dit internationale station en de wereldstad die Brussel is, met verschillende behoeften ;*
- *om, in het besluit, het behoud van het evenwicht huisvesting/kantoren te verduidelijken in fase 1;*
- *om, in het besluit, de kwestie aan te kaarten van de fasering van de realisaties, zodat men kan zorgen voor een prioritaire uitvoering van de huisvesting;*
- *dat het besluit preciseert dat een deel van de huisvesting voorbehouden zal zijn voor de sociale huisvesting, waarvoor alsook het percentage dat zal voorbehouden worden per gebouw;*
- *om de woningen te vestigen in de onderste verdiepingen zodat er een contact kan zijn tussen de bewoners en de openbare ruimte om de stedelijke dynamiek te bevorderen;*
- *om in het BBP de bestemming te voorzien van bepaalde plaatsen voor de logistiek die verband houdt met de verdeling van goederen.*

#### ***d) Vanuit het standpunt van de mobiliteit - p.11***

De Commissie stelt vast dat het besluit slechts weinig duidelijkheid geeft over de heraanleg van de openbare ruimte of van de organisatie van de mobiliteit. Hoewel deze materies vooral vallen onder de gewestelijke bevoegdheden, toch zijn deze elementen doorslaggevend voor het welslagen van de ontwikkeling van de Zuidwijk.

De Commissie beklemtoont het belang om specifiek aandachtig te zijn voor de kwaliteit van de openbare ruimte en voor zijn verbindende rol. Er is inderdaad reden om verbindingen te creëren tussen de wijken, langs weerszijden van het station, en doorheen het station.

De Commissie vraagt om specifiek te kijken naar de manier waarop de doorgangen en de nieuwe wegen aangelegd zullen worden om te zorgen voor een direct, gemakkelijk en veilig contact tussen de naburige wijken en doorheen het station zelf. Het is inderdaad zeer belangrijk om te voorzien dat deze ruimtes activiteiten en stedelijke inrichting kunnen ontvangen die de deelname van en de contacten tussen de gebruikers bevorderen.

Zo stelt de Commissie voor:

- *om in het BBP de doorgangen van het station op te nemen, met een opening en een beveiligde doorgang tussen de Rossinistraat en het Marcel Broodthaertplein;*
- *om duidelijker te zijn voor de verbindingen die gelegd moeten worden voor de actieve modi naar het stadscentrum, door de doorgang van de kleine ring om de Anspachlaan en de Stalingradlaan te bereiken, gemakkelijker, veiliger en goed leesbaar te maken;*
- *om, voor de Argonnestraat, de continuïteit te herstellen van de historische as van de kleine ring naar het Kanaal toe en verder;*
- *om in het BBP ook rekening te houden met de vragen over de veiligheid van de stedelijke inrichting, specifiek voor wat de activering van de benedenverdieping betreft (deuren, uitstalramen,...);*
- *om in het besluit toe te voegen dat er verschillende vormen van gebruik van de openbare ruimte mogelijk zijn (Zuidmarkt);*
- *Ze dringt erop aan dat er verduidelijkingen komen in het besluit: fasering, concrete uitwerkingselementen, zoals gepland in het richtschema.*

4.

De Commissie merkt op dat het besluit een programma voorstelt voor de intense verdichting van de wijk. Men spreekt echter niet over een maximale verdichting, noch over de voorwaarden die vervuld moeten worden vooraleer deze verdichting concreet wordt, nl. : de uitrustingen, de scholen, de groene ruimtes, de mobiliteit,...

Ze herinnert eraan dat deze wijk reeds tamelijk verdicht is, door de toename van het aantal vierkante meters kantoren in de laatste 10 jaar en zelfs als er weinig leegstand is, zijn 77% van de kantoren ingenomen door de ambtenaren.

De Commissie stelt vast dat het BBP (p.9 punt b 1.) “een evenwichtige vermenging van het geheel van functies die samen de stad maken” voorziet: “minstens evenveel woningen als kantoren”; ze beklemtoont op die manier dat dit principe enkel kan leiden tot een zeer hoog V/T.

De Commissie stelt daarom voor :

- *dat het besluit explicieter zou zijn bij de vraag over de dichtheid, met vermelding van een maximale V/T en de nodige voorwaarden bij de begeleiding van een hoge dichtheid.*
- *om erover te waken dat de voorgestelde dichtheid geen ongemakken veroorzaakt met schaduwrijke zones en wind in de openbare ruimtes en de naburige wijken. Ze vraagt zo dat dit voorwerp is van een doorgedreven analyse in het MER van het BBP.*

#### 4. Specifieke opmerkingen

##### I. Perimeter van het BBP

###### *Artikel 1 p.12*

---

De Commissie is verbaasd over de grenzen van de perimeter opgesteld voor het BBP.

Zoals ze inderdaad reeds, op verschillende momenten, heeft vermeld in haar adviezen, is de Commissie erop bedacht om een algemene planningsvisie te garanderen voor de volledige zone van het richtschema voor dit BBP.

*Zo beveelt ze aan om het besluit te verduidelijken zodat men, in de perimeter van het BBP, alle openbare ruimtes opneemt (en niet enkel hun omgeving, zoals voorgesteld in dit ontwerpbesluit), met inbegrip van alle percelen en gebouwen die er langs weerszijden mee in verbinding staan.*

Hoewel het BBP enkel betrekking heeft op de “eerste fase” van het richtschema (1<sup>ste</sup> deel van de perimeter), beveelt de Commissie aan om de perimeter van de milieueffectenstudie enkel niet te beperken tot de eerste fase, maar om de impact ervan te bekijken voor de volledige zone van het richtschema. Ze beklemtoont inderdaad dat de effecten van een project of een plan de strikte grenzen van dit plan overschrijden.

*De Commissie beveelt aan dat de effectenstudie zowel fase 1, als 2 omvat; des te meer omdat dit het voorwerp is van een veel actievere vastgoeddynamiek vandaag. Ze denkt dat dit ervoor zal zorgen dat eventuele klachten vermeden kunnen worden.*

Zo beveelt de Commissie aan :

- *dat de perimeter van het BBP, die in het besluit vermeld is, alle openbare ruimtes omvat, met inbegrip van alle percelen en gebouwen die er langs weerszijden mee in verbinding staan;*
- *dat de milieueffectenstudie zowel fase 1, als 2 omvat.*

## **II. Algemene bepalingen**

### ***Artikel 3 - Parkeren***

---

#### ***Parkeren***

Aangezien het station een intermodaal knooppunt is, is de Commissie van mening dat ze een hefboom moet zijn naar een modal shift en de uitwerking van een geïntegreerd plan dat zowel kijkt naar de parkeerkwestie, als naar alternatieve vervoerswijzen.

Dus zal het mogelijk zijn om de kwaliteit en de kwantiteit van het openbaar vervoer te verbeteren.

Terwijl de voorkeur gegeven wordt aan het openbaar vervoer, beveelt ze aan :

- *om het delen van parkings concreet uit te werken, zoals voorgesteld in het richtschema, zeker gezien heel wat parkings leeg zijn op momenten waarop ze gebruikt zouden kunnen worden voor de huisvesting;*
- *om het parkeren langs de weg te beperken, met een compensatie buiten de weg;*
- *om alternatieven uit te werken, zoals beveiligde openbare parkings, het delen van parkings in mede-eigendom en hun netwerking, gratis ontradingsparkings buiten de grenzen van de stad*
- *om de aankoop van onderling gekoppelde tickets gemakkelijker te maken;*
- *om de verplaatsing per fiets te bevorderen door:*
  - *gemakkelijke oversteekplaatsen aan de lanen en de kleine ring ;*
  - *beveiligde parkings.*



### III. Specifieke bepalingen voor de (huizen)blokken en openbare ruimtes vermeld in het BBP

#### *Blok C / project Victor p.15*

---

De Commissie stelt vast dat het project Victor een gemengde bestemming plant.

*De Commissie vraagt dat de vermenging aan functies, voorzien voor dit project, gelinkt wordt aan een enkele vergunning voor kantoren en huisvesting, en dat minstens 15% van de woningen sociaal zou zijn.*

De Commissie vestigt verder de aandacht op de buitenmaatse formaten, ten opzichte van de typologie van de wijk en die het baken van de Zuidertoren en van het Lombard-gebouw met de afbeelding van Kuifje, komen verstoren.

*De Commissie dringt er daarom op aan dat het BBP rekening houdt met een mogelijk alternatief (te bekijken in de MER die de BBP zal vergezellen) met minder grote formaten voor de gebouwen. Ze vreest inderdaad, zoals eerder aangegeven, dat er overlast zou zijn door de slagschaduwen, de windstoten en ze vermeldt de uitdagingen betreffende de nabijheid binnen de (huizen)blokken en in de straat (nabijheid in het algemeen, de gebouwen die op elkaar uitkijken,...).*

#### *Blok D1 (Fonsny 1) p.16*

---

De Commissie stelt zich vragen bij een monofunctionele « kantoor- » bestemming van blok D1.

*Ze vraagt om de mogelijkheid te bekijken voor een gemengde bestemming.*

#### *Blok D3 (Fonsny 2) p.17*

---

De Commissie herinnert aan haar denkoefening gegeven in haar advies van 23 juni 2015 over het ontwerp van het richtschema Zuid : « *De Commissie vestigt de aandacht op het feit dat om te zorgen voor een goede combinatie tussen de woonfunctie en het transportknooppunt, er speciale aandacht nodig zal zijn voor de overlast die door deze laatste gecreëerd wordt* ».

*Ze vraagt ze om specifiek stil te staan bij de overlast om te zorgen voor optimale woonomstandigheden in de woningen (geluidsoverlast/trillingen,...).*

*Ze stelt echter voor om te kijken welke mogelijke alternatieven er zouden zijn, voor wat de bestemming van deze plek betreft. Haar zichtbaarheid biedt inderdaad de mogelijkheid om hier internationale instellingen (NGO, zetels van internationale bedrijven,...), jeugdherbergen, hotels in te planten (zie ook hoger voor de fasering en de gemengdheid).*

### **Blok E – nieuwbouw**

In haar advies over het richtschema, maakte de Commissie zich zorgen over *“het belang om de visuele perspectieven te behouden die in de 19<sup>de</sup> eeuw gecreëerd werden. Ze stelt voor om de as “Kleine ring / gemeentehuis van Anderlecht”, gevormd door de as van de Jamarlaan (67m breed) en de de Fiennesstraat (20m) beter te laten uitkomen”.*

Ze is dan ook van mening dat men de stedenbouwkundige basisgedachte moet behouden waarbij er een vrij zicht is op de Jamarlaan. Ze vreest dat een vernauwing van de Jamarlaan, door de bouw van een gebouw zou een breuk tot gevolg hebben met het historische tracé. .

De Commissie vindt ook dat de bouw van dit gebouw zeer duur zal blijven gezien de huidige en toekomstige ingenomen ondergrondse ruimte (tramgat, tram- en premetrotunnels, nieuwe metrotunnel), zelfs al houden we er rekening mee dat de grond ter beschikking gesteld zal worden door de overheid.

Verder *« vraagt ze om de vroegere lijn van het blok Argonne, Jamar, Europaesplanade te behouden, die verlengd wordt door de lijn van het blok Jamar, Autonomiestraat, Zuidlaan»* voor wat *« het tracé betreft van het vroegere Grondwetplein, dat beide kanten van de kleine vierhoek omvatte ».*

De Commissie stelt vast dat de spill-over beoogd door het richtschema, ten opzichte van deze oude lijn (private culturele instelling op het uiteinde van gebouw E), de visuele continuïteit zou verbreken tussen het te moderniseren station en de centrale lanen.

Ze herinnert er tot slot aan dat een deel van de laan ook gebruikt wordt door de wekelijkse markt op zondagmorgen, de oppervlaktes onder de kleine vierhoek kunnen niet ter compensatie dienen.

*De Commissie vraagt dus om de relevantie van gebouw E te herzien en om beter rekening te houden met de verschillende reeds bestaande stedelijke tracés die bijdragen tot de verankering van de wijk in de stad, zowel langs de kant van de Vijfhoek, als langs de kant van Anderlecht en Sint-Gillis.*

De Commissie beveelt aan :

- *om de nodige instrumenten op te zetten om de samenhang van de BBP's na te leven bij hun uitwerking en de resultaten van de projecten die eruit voortvloeien;*
- *om te zorgen voor de aanwezigheid van het Gewest tijdens het volledige proces, zowel bij de planning, als de toekenning van de vergunningen.*
- *om een soort Stuurgroep op te zetten waarbij het Gewest, de drie gemeenten en de belangrijkste stakeholders betrokken worden.*