



ZUIDWIJK: NAAR DE WOONVRIENDELIJKE STATIONSBUURT

Principes voor de aanleg van een
woonvriendelijke stationsbuurt

MAART 2023

INHOUD

1.	Inleiding	4
2.	Vooraf	5
3.	Toekomst van de wijk	6
4.	Een visie en investeringen van de overheid	7
5.	Principes voor aanleg van de Zuidwijk	11
6.	Gecontroleerde bebouwingsdichtheid	11
7.	Bouwprofielen van de gebouwen	13
8.	Evenwicht tussen de functies	15
9.	Evenwicht tussen de kantoor- en de woningfunctie.....	17
10.	Te creëren soorten woningen	18
11.	Niveau van dienstverlening voor de wijk	19
12.	Behoud van productieactiviteiten	21
13.	Voorrang aan reconversies	22
14.	Openbare ruimten, leefmilieu en waterbeheer	24
15.	Coördinatiestructuur	29
16.	Vervolg van het proces	30

COLOFON

Auteur

perspective.brussels (Vanessa Thieffry)
Naamsestraat 59 - 1000 Brussel

Contact

midi@perspective.brussels

Copyright Illustraties

CityTools - Lab705

Verantwoordelijke uitgever:

Antoine de Borman, directeur-generaal van perspective.brussels

Voltooiingsdatum

Maart 2023

1. INLEIDING

Het Zuidstation is het best bediende station van het land en ook het station met de beste aansluitingen op de andere vormen van openbaar vervoer. Het is een van de belangrijkste stations in Europa door zijn ligging in het centrum van het Europese hogesnelheidsnetwerk. Het belang van dit grootstedelijk knooppunt en de omliggende wijken voor de Brusselaars en voor het Gewest rechtvaardigen een ambitieuze territoriale aanpak.

De Zuidwijk heeft vandaag het imago van een "doorgangswijk", die op vele vlakken onder druk staat: autoverkeer, vastgoed, maatschappelijke en ecologische aspecten. Het gebrek aan functiegemengdheid in de stationsomgeving ligt inzonderheid aan de basis van de slechte stedelijke integratie tussen het station en de stad alsook van een gebrek aan continue stedelijke animatie.

In dit verband willen de gewestelijke en lokale overheden de leefkwaliteit van de bewoners en gebruikers van de wijk verbeteren door een gedeelde toekomstvisie te ontwikkelen die oplossingen moet bieden voor de stedelijke en milieu-uitdagingen. De Zuidwijk moet een echte verankerde wijk worden, een grootstedelijke plaats die zowel een plaats van uitwisseling als van wonen en werken is.

In het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) wordt de Zuidwijk als prioritair ontwikkelingsgebied aangemerkt. In dit kader heeft perspective.brussels als opdracht om voor deze wijk een territoriale strategie voor te stellen. Het richtschema Zuid, dat in 2016 werd goedgekeurd, stelde de ambitie van een "woonvriendelijke stationsbuurt" voor en benadrukte daarmee dat de Zuidwijk, naast zijn voor de hand liggende functie als vervoersknooppunt, zich diende op te werpen als een woonwijk. Vandaag herbevestigt het Brussels Gewest zijn ambities met de herontwikkeling van deze internationale toegangspoort tot Brussel.

Deze nota herinnert aan de algemene visie voor de Zuidwijk, die erin bestaat de kwaliteit van het leefkader te versterken door de verschillende functies opnieuw in evenwicht te brengen en de openbare ruimten te verbeteren. Ze situeert de wijk opnieuw in de huidige context van de investeringen die er worden gedaan en de projecten die er worden ontwikkeld. Vervolgens komt ze terug op de principes inzake ontwikkeling die tot op heden werden uitgesproken. Tot slot beschrijft ze de wijze waarop de territoriale visie zal worden geactualiseerd, inzonderheid om gevolg te geven aan de conclusies van het openbaar onderzoek van het Richtplan (RPA) Zuid.

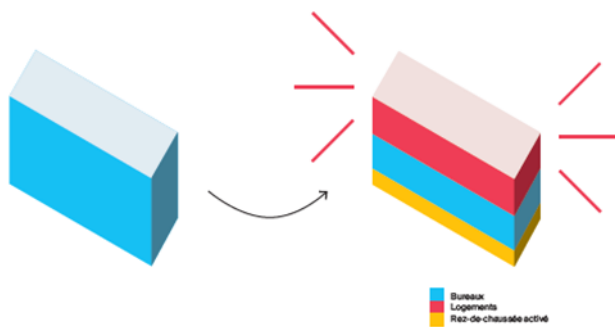
2. VOORAF

- > **14 januari 2016:** de Brusselse regering keurt het richtschema voor de Zuidwijk goed dat steunt op het concept "woonvriendelijke stationsbuurt".
- > **In 2018** keurt de Brusselse regering het GPDO goed dat de territoriale visie voor het Brussels Gewest tot 2040 vastlegt. De Zuidwijk is in dit plan opgenomen als een prioritaire ontwikkelingspool, inzonderheid wegens zijn rol als internationale toegangspoort tot Brussel.
- > **8 mei 2018:** het ministerieel besluit geeft de opdracht een ontwerp van RPA op te stellen voor de Zuidwijk, waarin bepaalde oriënteringen van het richtschema worden geactualiseerd in het licht van de evolutie die sommige projecten voor de ontwikkeling van de wijk hebben doorgemaakt. Het gaat er inzonderheid om rekening te houden met het project van de NMBS voor haar nieuwe maatschappelijke zetel, in combinatie met de verkoop van andere NMBS-eigendommen in de wijk, alsook met de beslissing van de NMBS om af te zien van de ontwikkeling van haar beoogde project om het HST-station uit te breiden.
- > Op **23 mei 2019** heeft de regering akte genomen van de vorderingen bij de opmaak van het RPA voor de Zuidwijk en van de voorstellen inzake dichtheid, bestemmingen en bouwprofielen die werden onderzocht. Ze keurde de principes en ambities goed die werden beschreven in het ontwerp van RPA.
- > **6 mei 2021:** de Brusselse regering keurt in eerste lezing het ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) Zuid en het bijbehorende milieueffectenrapport (MER) goed. Met het oog op de 2de lezing beslist de regering al om de dichtheid van het huizenblok Kuifje te herbekijken en lanceert ze een studie naar het doorsteekbaar potentieel van het huizenblok Frankrijk-Veeartsen. Ze verbindt zich ertoe voorrang te geven aan deze stedelijke vorm indien de conclusies van deze studie positief zijn en uit het openbaar onderzoek blijkt dat het opportuun is om ze ten uitvoer te leggen.
- > **1 september tot 2 november 2021:** het ontwerp van RPA Zuid wordt onderworpen aan het openbaar onderzoek. Volgend op de raadplegingen/bezwaarschriften van de bewoners en gebruikers van de wijk komen de volgende hoofdthema's naar voren: dichtheid, stedelijke vorm/bouwprofielen, evenwicht tussen kantoor- en woonfunctie, sociale huisvesting, vergroening en openbare ruimten, de klimaatuitdagingen (met o.a. de reconversie van gebouwen), mobiliteit ...
- > **15 september 2022:** Volgend op het openbaar onderzoek en de bezwaarschriften werden er territoriale ambities voor de Zuidwijk voorgesteld aan de Brusselse regering die ze heeft goedgekeurd. De regering gaf aan perspective.brussels de opdracht de territoriale visie voor de Zuidwijk aan te passen en desgevallend het planologisch kader te actualiseren opdat het zou beantwoorden aan de structurele en contextuele evoluties van de wijk, met het oog op een nieuwe goedkeuring. Ze drong daarbij aan op de uitdaging om minimaal 30% woningen te hebben in de grootschalige projecten die in de perimeter worden ontwikkeld.
- > Parallel met het RPA Zuid besliste de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in januari 2021 om een nieuw stadsvernieuwingscontract (SVC) op te starten in de wijken rondom het Zuidstation, in de gemeenten Sint-Gillis, Anderlecht en Brussel-Stad. Het ontwerpprogramma van het SVC 7 is op **15 september 2022** goedgekeurd. Het omvat activiteiten met betrekking tot de openbare

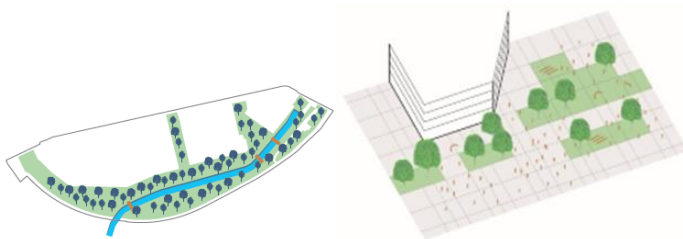
ruimte, gebouwen en het milieu, en acties op het vlak van maatschappelijke cohesie en het gemeenschapsleven. Het openbaar onderzoek zal plaatsvinden van 24 oktober tot 24 november 2022. Het definitieve programma zal in het voorjaar van 2023 worden goedgekeurd.

3. DE TOEKOMST VAN DE WIJK

Sinds het richtschema, het GPDO en het RPA hebben de doelstellingen die worden nagestreefd via het concept van een "woonvriendelijke stationsbuurt" tot doel de leefkwaliteit van deze toegangspoort tot Brussel te verbeteren en er nieuwe functies te creëren:



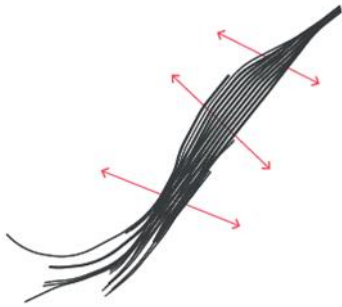
De functies van de wijk opnieuw in evenwicht brengen door zijn residentieel en sociaal karakter te versterken en een voldoende ontwikkeling van publieke voorzieningen voor te stellen;



De openbare ruimten herinrichten, verbeteren, vergroenen en verlevendigen en een openbaar park creëren;



Het intermodaal knooppunt aanpassen met de integratie van het metroproject Grondwet en de verschillende plaatsen/haltes van openbaar vervoer, voordeel halen uit zijn uitzonderlijke lokale, nationale en internationale toegankelijkheid en de zichtbaarheid ervan verzekeren;



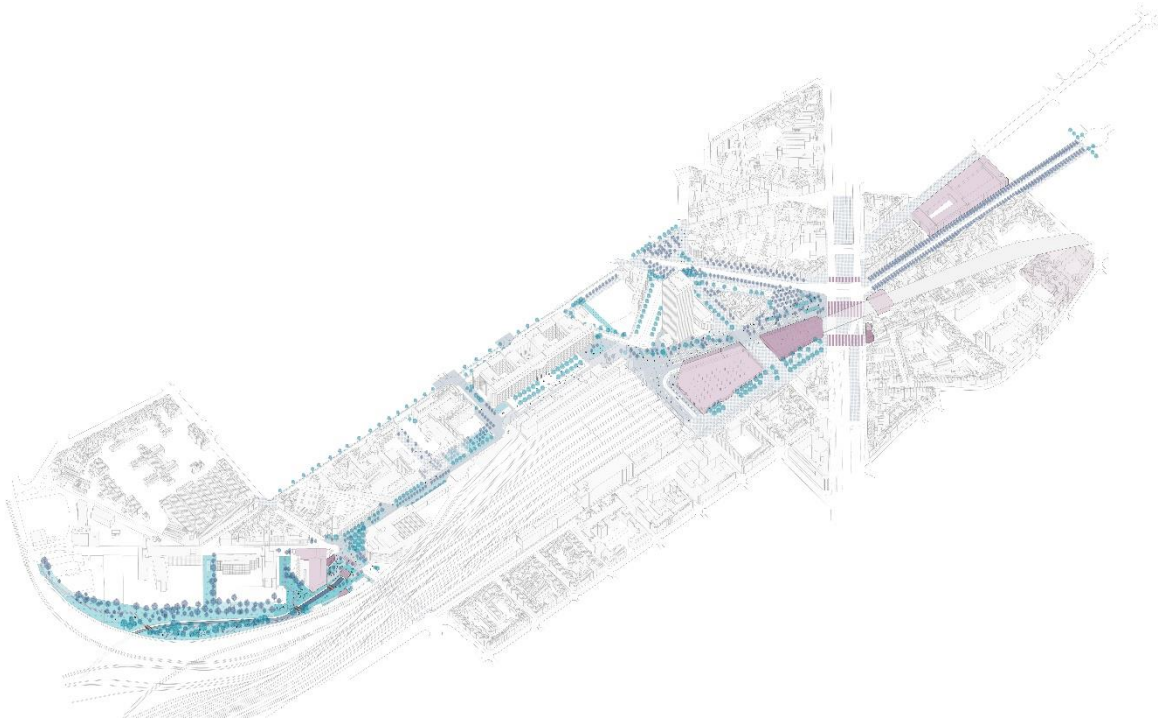
De banden tussen de wijken in Sint-Gillis, Anderlecht en Brussel-Stad versterken door inzonderheid het stadscentrum vlotter bereikbaar te maken voor actieve vervoerswijzen.

4. EEN VISIE EN INVESTERINGEN VAN DE OVERHEID

Om zijn visie kracht bij te zetten en zichzelf de middelen te geven om die visie uit te werken heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geïnvesteerd in openbare projecten en programma's binnen de perimeter, zoals de stadsvernieuwingscontracten (SVC) nr. 4 "Koningslaan" en nr. 5 "Heyvaert-Poincaré", de wijkcontracten "Zuid" in Sint-Gillis en "Marollen" in Brussel-Stad evenals de twee lokale mobiliteitscontracten "Sint-Gillis" en "Kuregem".

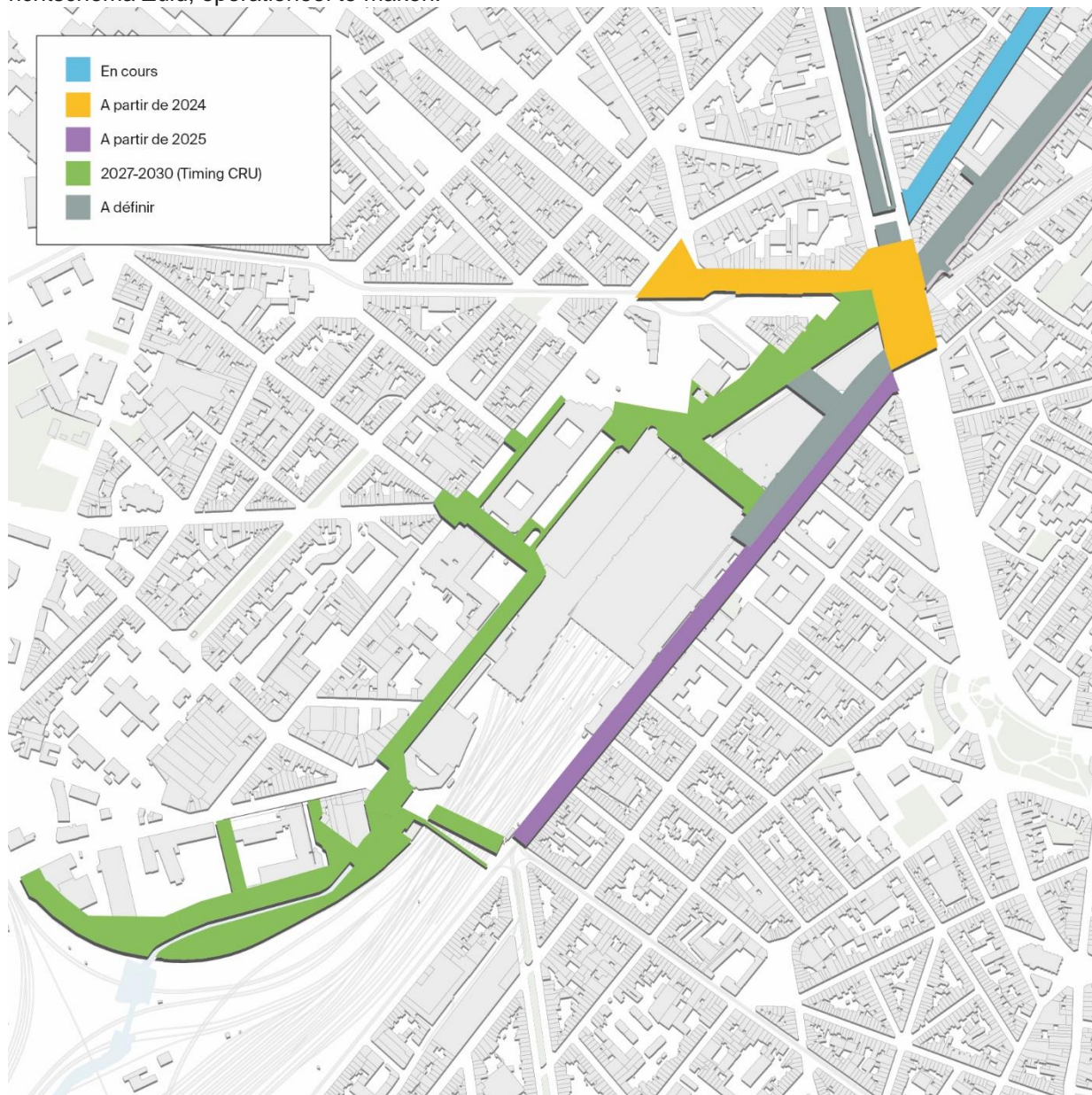
In april 2021 werd het SVC nr. 7 "Rondom het Zuidstation" gelanceerd. Het ontwerpprogramma werd goedgekeurd op 15 september 2022 en stelt de volgende zaken voor:

- > Herdefiniëring van de openbare ruimten rond het Zuidstation om hoogwaardige ruimten voor actieve vervoermiddelen te creëren en de wijken met elkaar te verbinden: de overdekte straat, de Europa-esplanade, het Victor Hortaplein, de Frankrijkstraat, de kruispunten Bara en Veeartsen;
- > Aanleg van een nieuwe openbare groene ruimte in het Tweestationsblok, langs de Zenne in open lucht, met hoofdingang in de Veeartsenstraat;
- > Vestiging van buurtvoorzieningen: een stedelijk sportcentrum en een zorgcentrum met openbare douches en toiletten, alsook een wasserette in de kleine vierhoek, accommodatie voor niet-begeleide minderjarige vreemdelingen (NBMV) op de Zuidlaan en een voorziening in verband met het toekomstige park in het tankstation in de Veeartsenstraat;
- > De acties voor sociale cohesie en gemeenschapsleven begeleiden de bewoners en gebruikers van de wijk bij de toe-eigening van de door het SVC gecreëerde nieuwe leefomgevingen, voorzieningen en openbare ruimten en zijn gestructureerd rond verschillende thema's: dakloosheid, openbare netheid, de Zuidmarkt en de tijdelijke bezetting van de Kleine Vierhoek en het oude benzinstation in de Veeartsenstraat.



Axonometrie projecten SVC7 © Citytools - Lab705

Deze projecten hebben tot doel de kwaliteit van de leefomgeving en de milieukwaliteit van de perimeter te verbeteren. Het programma maakt ten volle deel uit van de strategische visie voor de Zuidwijk en beoogt een aantal van de daarin vervatte aandachtspunten, die niet meer zijn geëvolueerd sinds het richtschema Zuid, operationeel te maken.



Kaart van de timing van de investeringen in de openbare ruimte © Citytools - Lab705

Een aantal openbare / private projecten wordt momenteel ontwikkeld in de Zuidwijk:

- > De uitbreiding van metrolijn 3. Het project Metro 3 plant de omvorming van de bestaande premetro tussen Albert en het Noordstation, de bouw van een nieuw station Toots Thielemans tussen het Zuidstation en Anneessens (onder leiding van de MIVB) en de aanleg van een verbindingstunnel onder de sporen van het Noordstation (onder leiding van Beliris).
- > De vierhoeken. De vierhoeken zijn ruimten onder de spoorlijnen tussen het Grondwetplein en de Europa-esplanade. Ze liggen er al een aantal jaren onbenut bij. De NMBS heeft besloten van deze gelegenheid gebruik te maken door in maart 2021 een oproep tot het indienen van blikken van belangstelling te lanceren om deze vierhoeken opnieuw te activeren en de potentiële belangstelling die ze zouden kunnen wekken, te evalueren.
- > Het project van Postsorteercentrum van de NMBS. Het project voor het hoofdkantoor van de NMBS stelt voor de activiteiten van de exploitant te centraliseren op één enkele locatie in het blok Fonsny, in plaats van de huidige drie (blok Rusland-Merode, blok Frankrijk-Veeartsen, blok Frankrijk-Bara). Dit project omvat kantoren, spoorwegvoorzieningen/-installaties en handelszaken. Het toekomstige hoofdkantoor zal bestaan uit het volledig gerenoveerde gebouw van de "Tri Postal" en de oprichting van een nieuw gebouw ernaast, aan de kant van de spoorlijnen.
- > Het Infrabel-project. Na de verkoop van deze terreinen door de NMBS besloot Infrabel zijn eigen hoofdkantoor te bouwen op een van zijn percelen in de Frankrijkstraat.
- > Projecten op de percelen van de NMBS. De drie sites (blok Rusland-Merode, blok Frankrijk-Veeartsen, blok Frankrijk-Bara) zullen worden ontwikkeld door het consortium Besix, BPC-BPI en Immobel na het vertrek van de NMBS en Infrabel naar hun nieuwe hoofdkantoren. Het ontwikkelingsprogramma voor deze huizenblokken zal voornamelijk bestaan uit woningen, samen met voorzieningen.
- > Het Move-Hub-project. Het project Victor heet voortaan Move-Hub. Bij de goedkeuring van het RPA Zuid in eerste lezing verzocht de regering om een verlaging van de dichtheid van het project overeenkomstig de aanbevelingen van het milieueffectrapport (MER).

Naast deze verschillende projecten zijn er nog andere ontwikkelingen gepland in het Tweestationsblok en in de onmiddellijke omgeving daarvan.

Ze worden begeleid door het Gewest om enerzijds tegemoet te komen aan de ambities die zijn vastgelegd sinds het richtschema en anderzijds te pogen om te beantwoorden aan zowel de lokale als de grootstedelijke behoeften.

Zoals blijkt uit deze verschillende openbare programma's en projecten wordt er vandaag al veel geïnvesteerd in de openbare ruimten en de groene ruimten rondom het Zuidstation. Alleen al voor het SVC 7 is 2/3 van het programma hieraan gewijd. De onderstaande kaart toont de lopende of geplande projecten van openbare ruimten binnen de zo goed als volledige perimeter rondom het station.

5. PRINCIPES VOOR AANLEG VAN DE ZUIDWIJK

De gewestelijke ambities en de hierboven beschreven projecten en programma's maken deel uit van een strategische langetermijnvisie voor de ontwikkeling van de wijk. Deze visie wordt momenteel geactualiseerd om enerzijds in te spelen op de evolutie van de context en anderzijds rekening te houden met de bezwaarschriften die zijn ingediend in het kader van het openbaar onderzoek betreffende het ontwerp van RPA in 2021.

In afwachting van deze actualisering hebben onderstaande ontwikkelingsprincipes als doel om de contouren van een goede ruimtelijke ordening aan te geven binnen het geldende regelgevingskader voor lopende of toekomstige aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen.

Ze sluiten aan bij de doelstellingen die het Brussels Gewest ondersteunt en nastreeft voor de ontwikkeling van de Zuidwijk overeenkomstig de volgende thema's: bebouwingsdichtheid, bouwprofielen, evenwicht van de functies, openbare ruimten ...

6. GECONTROLEERDE BEBOUWINGSDICHTHEID

De in het ontwerp van RPA voorgestelde dichtheid heeft veel reacties uitgelokt gezien de reeds dichtbebouwde context en het gebrek aan grote groene ruimten. Het Gewest ondersteunt de productie van een evenwichtige dichtheid voor deze wijk die vergezeld gaat van een activering van de benedenverdiepingen. De bewegingsvrijheid om de in het ontwerp van RPA voorgestelde dichtheid te verminderen moet echter worden beoordeeld in het licht van de bestaande toestand in feite en in rechte.

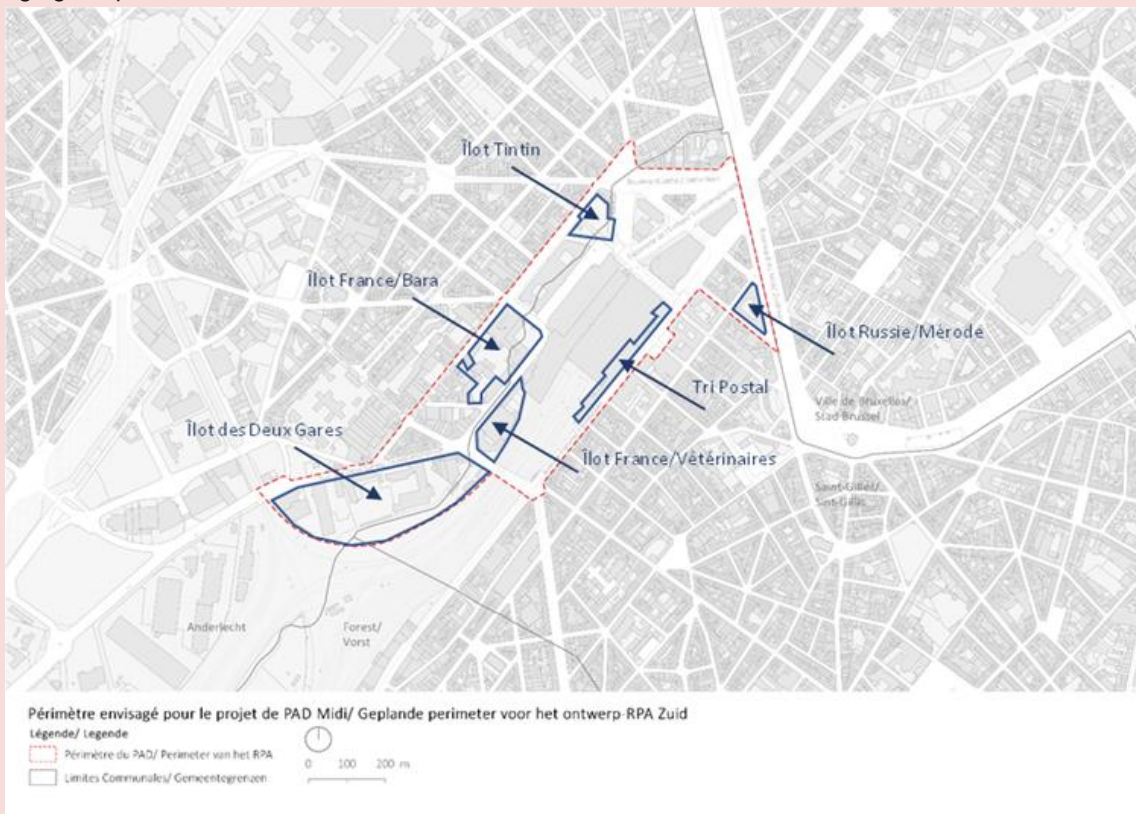
Richtsnoeren:

- > Voor de projecten die momenteel worden onderzocht (Move-Hub, NMBS / Postsorteercentrum, Infrabel), zal de dichtheid globaal gezien worden verminderd;
- > Voor toekomstige projecten zal er worden gezocht naar een gecontroleerde en redelijke dichtheid binnen de grenzen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en de goede ruimtelijke ordening;
- > Voor sommige huizenblokken (zie onderstaande kaart) moet er in samenwerking met urban.brussels en de BMA werk van Research by Design worden gerealiseerd om de aanvaardbare dichtheid te bepalen;
- > Er moet worden gestreefd naar een evenwicht tussen dichtheid en open ruimte om een aangenaam leefkader te waarborgen en de negatieve effecten van het toegenomen wegverkeer te beperken. Dit evenwicht zal ook afhangen van de kwaliteit van de gecreëerde ruimten en hun activering (actieve benedenverdiepingen, uitrusting, groene ruimte);

- > Ook de kwestie van reconversie versus afbraak/heropbouw verdient meer aandacht (zie de beginselen in verband met functiegemengtheid);
- > De globale functiegemengtheid van de perimeter moet worden gewaarborgd door het residentiële karakter ervan te versterken (zie beginselen in verband met functiegemengtheid).



Perimeter van het RPA Zuid en identificatie van de huizenblokken die het voorwerp uitmaken van de uitdagingen op het vlak van dichtheid



De (delen van) huizenblokken die met een blauwe lijn op de kaart zijn omgeven, zijn het voorwerp van de uitdagingen op het vlak van dichtheid/bouwprofiel waarvoor Research by Design-werk zal worden verricht.

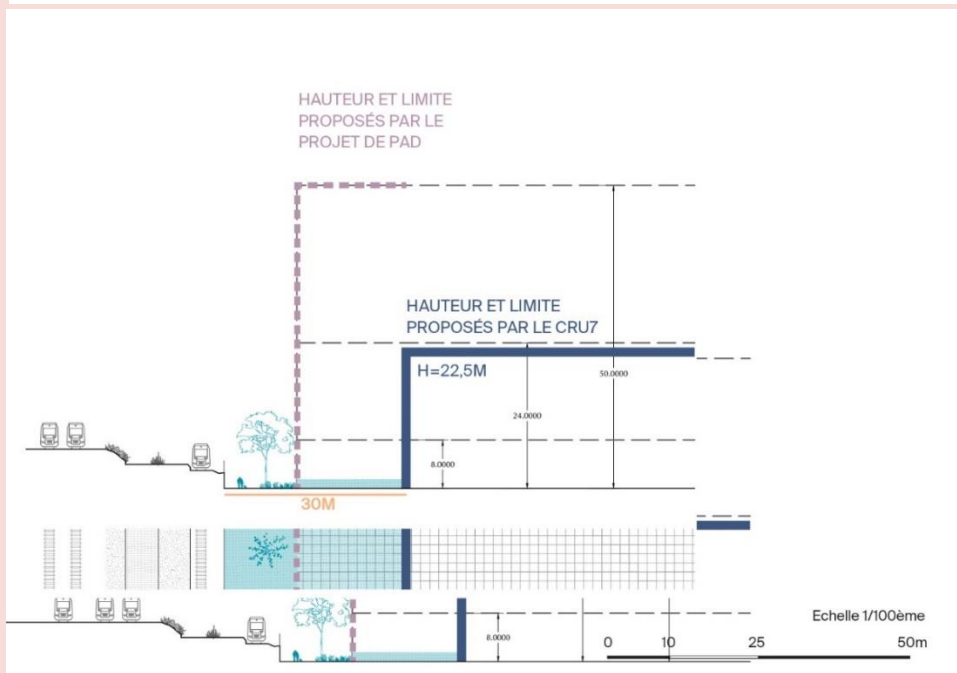
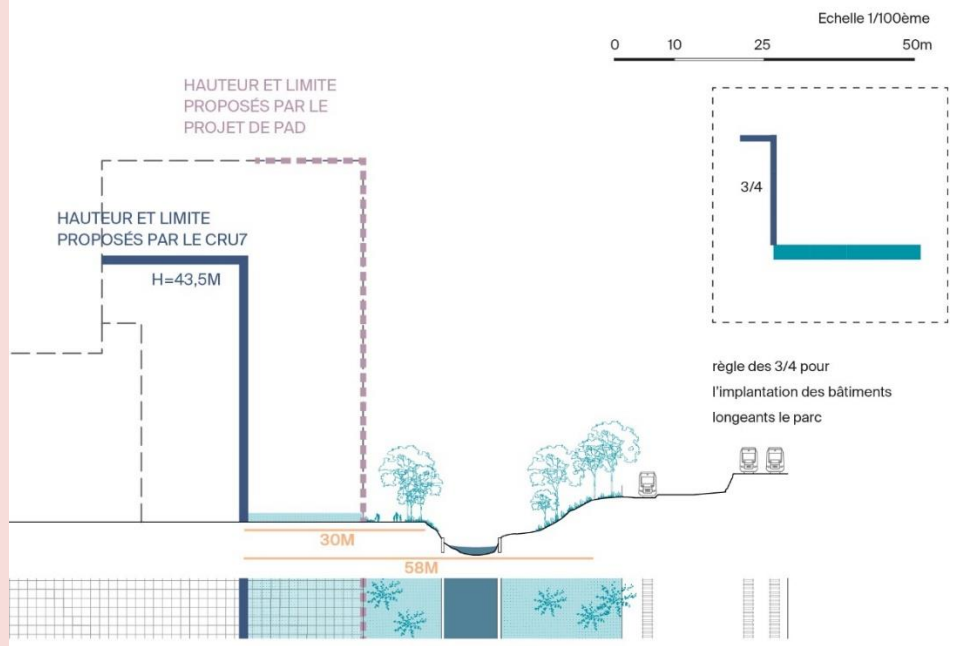
7. BOUWPROFIELEN VAN DE GEBOUWEN

De in het ontwerp van RPA voorgestelde bouwprofielen hebben aanleiding gegeven tot talrijke reacties wat betreft zowel de effecten van hoge gebouwen op het stadslandschap als de kwaliteit van het leefkader.

Richtsnoeren:

- > De bouwprofielen van de nieuwe bouwwerken moeten aansluiten bij het kader van de bestaande GSV, parallel met het streven om de dichtheid te verminderen (zie het vorige principe).
 - Om toe te zien op de goede integratie in de omgeving die garanties biedt voor de kwaliteit van coherent morfologisch geheel;
 - Om de kwaliteit van de bestaande en toekomstige openbare ruimten en open ruimten te garanderen en een aangenaam leefkader te bevorderen;
 - Om de potentiële overlast te verminderen/vermijden waartoe de ontwikkeling van hoge gebouwen aanleiding zou kunnen geven (wind, schaduw, canyoneffect ...);
 - Om te bepalen welke de beste inplantingen voor bebouwing zijn en een visuele doorbraak (stedelijk perspectief) vanaf het hoger gelegen deel van Sint-Gillis te behouden (ten opzichte van de impact van de skyline).
 - > Er zal een analyse moeten worden gemaakt van de doorsteekbaarheid van bepaalde gebouwen/huizenblokken om de versterking van de circulatiewegen voor zachte vervoerswijzen te garanderen (bv. doorsteekbaarheid van het gebouw tussen het Hortaplein en de Barastraat of in het huizenblok Frankrijk/Bara).
- > Sommige huizenblokprojecten, zoals de huizenblokken Kuifje en Horta-Bara, zullen uiteindelijk geen torens/gebouwen bevatten die hoger zijn dan de hoogtes in de wijk.
 - > Bij de ontwikkeling van de 3 terreinen van de NMBS (in de huizenblokken: Frankrijk-Veeartsen, Frankrijk-Bara, Rusland-Merode (Atrium)) zal er rekening worden gehouden met de omgeving en de referentieprofielen. Er wordt niet voorzien in een constructie die hoger is dan de bestaande hoogten in de wijk.
 - > In het Tweestationsblok moet er bijzondere aandacht worden besteed aan de verhouding tussen de hoogte van de bebouwing en de breedte van de nieuwe voor het publiek toegankelijke groene ruimte langs de Zenne om garanties te bieden voor een kwaliteitsvolle groene ruimte. Voorts moet er ook rekening worden gehouden met de bouwkundige en vergroende kwaliteiten van deze gevels.

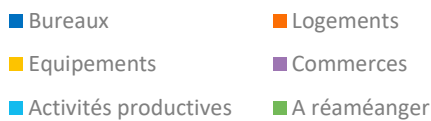
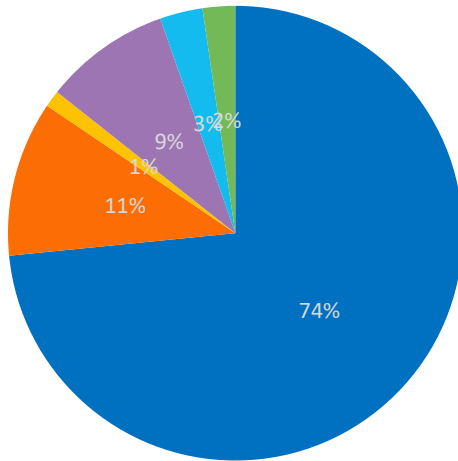




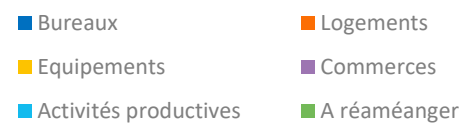
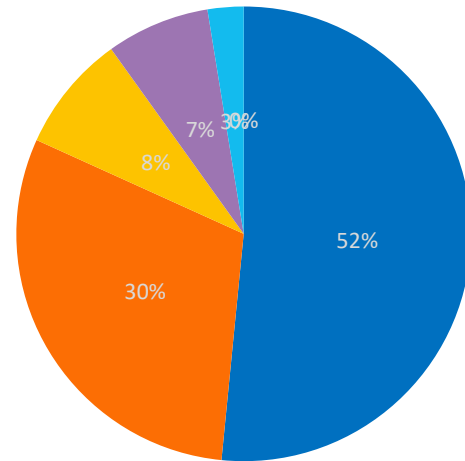
Schema 3/4-regel © Citytools - Lab705

8. EVENWICHT TUSSEN DE FUNCTIES

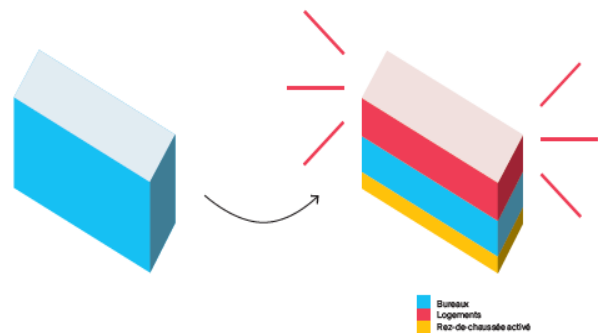
Indeling van de bestaande functies



Indeling van de geplande functies



Overeenkomstig de ambities van het concept "woonvriendelijke stationsbuurt" vertegenwoordigt de functiegemengdheid op het niveau van de wijk een uiterst belangrijk kwaliteitselement dat moet worden versterkt op alle niveaus, gaande van de wijk tot het gebouw. De ontwikkeling van de woonfunctie kan enerzijds een antwoord bieden op de grote vraag in het Brussels Gewest, maar kan vooral aanzetten tot de installatie van voorzieningen en handelszaken en aanleiding geven tot het ontstaan van een reële stedelijke polariteit, een plek voor uitwisseling en ontmoeting, een levendige openbare ruimte.



In dit verband zal de activering van de benedenverdiepingen, van de sokkels van de gebouwen met functies van verlevendiging van de openbare ruimte die open en toegankelijk zijn voor het publiek een weerslag hebben op de leefkwaliteit en bijdragen tot de herwaardering van de Zuidwijk die vandaag lijdt onder een zekere monofunctionaliteit (lage skyline).



© *Gordon Bunshaft, New York*

Wat betreft het evenwicht van de functies moeten 4 thema's in aanmerking worden genomen:

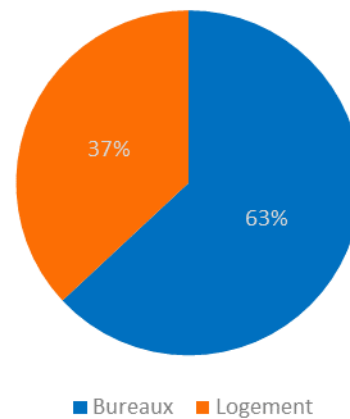
- > Het evenwicht tussen kantoor- en woonfunctie;
- > De soorten woningen die moeten worden gecreëerd;
- > Het niveau van voorzieningen en handelszaken voor de wijk;
- > Het behoud van productieactiviteiten.

9. HET EVENWICHT TUSSEN KANTOOR- EN WOONFUNCTIE

Daar de kantoorfunctie ruimschoots de bovenhand heeft in de Zuidwijk (73% - Sitex), koestert het Gewest de ambitie om de woonfunctie en de functie voorzieningen te versterken teneinde een grotere functiegemengdheid te garanderen.

Daar deze twee functies zwak vertegenwoordigd zijn (11% voor woningen en 1% voor voorzieningen), worden ze door het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) bevoordeeld en toegestaan in de verschillende gebieden van de perimeter (administratiegebied, sterk gemengd gebied, gemengd gebied en ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving), met uitzondering van het spoorweggebied, dat geen woningen toestaat.

Situation projetée



Richtsnoeren:

- > Het evenwicht van functies van 52% voor kantoren en 31% voor woningen, waarin het RPA Zuid voorziet, moet de doelstelling blijven. Het evenwicht tussen de functies moet worden verdedigd en de bouw van woningen moet op meer voluntaristische wijze worden gestimuleerd om een evenwichtiger stadsweefsel te creëren. Indien het aandeel van de woningen zou toenemen, zou dit aan de kantoorfunctie worden onttrokken.
- > Er zou minimaal 30% aan woningen moeten worden gecreëerd in de grootschalige projecten die in de perimeter worden ontwikkeld. Om het hierboven aangekondigde evenwicht tussen de functies te waarborgen, zal dit betekenen dat sommige grootschalige projecten voornamelijk woningen zullen moeten omvatten en dat de totale hoeveelheid kantoorkamers in toekomstige ontwikkelingen zal moeten worden verminderd.
- > Het behoud van de bestaande bebouwde omgeving zal ter discussie worden gesteld om de doelstelling van versterking van de in deze wijk te creëren functiegemengdheid te respecteren. Het potentieel om bestaande kantoorkamers te verbouwen tot woningen en voorzieningen moet worden beoordeeld, met name in de huizenblokken Frankrijk-Veeartsen (deel NMBS), Frankrijk-Bara, Horta-Bara en Rusland-Merode. Er zal een evenwicht moeten worden gevonden tussen hergebruik, invoering van nieuwe functies en de mate van omkeerbaarheid (zie reconversieprincipe).

10. TE CREËREN SOORTEN WONINGEN

Op het vlak van sociale huisvesting is er in 2022 een tekort aan 22.000 woningen om de gewestelijke doelstelling van 15% te bereiken; ca. 12.500 woningen verkeren in de fase van project. Er moeten dus nog 9.500 sociale woningen in het Gewest worden gebouwd om de gewestelijke doelstelling te halen.

De Zuidwijk heeft slechts een beperkt percentage van dit type woningen en er zijn aanzienlijke middelen vereist, gelet op de hoge impact van grond in dit deel van het Gewest.

Het Gewest wenst het gemengd karakter en de toegankelijkheid van deze wijk te verzekeren, waar de mogelijkheid om nieuwe openbare woningen te bouwen beperkt is (groot aantal private terreinen en projecten).

Richtsnoeren:

- > Er wordt een doelstelling van 25% aan sociale woningen en met sociale woningen gelijkgestelde woningen vastgesteld en ondersteund door Urban in projecten van een zekere omvang (de grootte van de projecten waarop deze bepaling van toepassing is zal later worden vastgesteld, in het licht van de bepalingen die zullen worden aangenomen in andere strategische plannen en als gevolg van specifieke studies).
- > De jaarlijkse projectoproepen van de BGHM en CityDev zullen als kader dienen om de productie van openbare woningen mogelijk te maken zonder stedenbouwkundige lasten (daar ze tegen marktprijs zullen worden gekocht door de beoogde operatoren). In dit verband zullen de autoriteiten de ontwikkelaars van grote residentiële vastgoedprojecten uitnodigen om aan te sluiten bij deze dynamiek met ten minste 25% van hun programma.

11. NIVEAU VAN DIENSTVERLENING VOOR DE WIJK

De versterking van de woonfunctie moet gepaard gaan met voorzieningen die tegemoetkomen aan de behoeften van de bewoners.

Bovendien kunnen de voorzieningen, zoals hierboven vermeld, de ambitie dienen om de benedenverdiepingen/sokkels van de gebouwen te activeren en de openbare ruimten te verlevendigen om de leefbaarheid in de wijk te vergroten (lage skyline).



Richtsnoeren:

- > Grootschalige projecten moeten een bepaalde hoeveelheid oppervlakte aan voorzieningen omvatten die tegemoetkomen aan de noden van de wijk en van de pas gecreëerde woningen.
- > De vermindering van de handelsoppervlakken ten opzichte van het ontwerp van RPA zal worden bestudeerd (zonder echter te mogen dalen tot onder het bestaande aantal m² - 53.628 m²).
- > De oppervlakten met voorzieningen zullen worden uitgebreid ten opzichte van het ontwerp van RPA (53.551 m²). De vermindering van de handelsoppervlakken zal ten goede komen aan voorzieningen, meer bepaald in de grote en de kleine vierhoek.
- > Een aanzienlijk deel van de stedenbouwkundige lasten zal worden besteed aan de productie van voorzieningen waaraan het momenteel ontbreekt, zonder echter afbreuk te doen aan de mogelijkheden om openbare woningen te ontwikkelen.



Sfeerbeeld op de Europa-esplanade – vierhoeken © Citytools - Lab705

12. BEHOUD VAN PRODUCTIEACTIVITEITEN

De typologie van aanpasbare werk- en productieplaatsen die plaats kunnen bieden aan werkplaatsen, ondernemingen of grote productieplaatsen is een van de uitdagingen van de functiegemengdheid, met name in het Tweestationsblok, dat is opgenomen als ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (OGSO). Deze rijkdom aan schalen zal ook een rijkdom aan gemengde bevolkingsgroepen, gebruiksvormen en soorten ruimten met zich meebrengen.

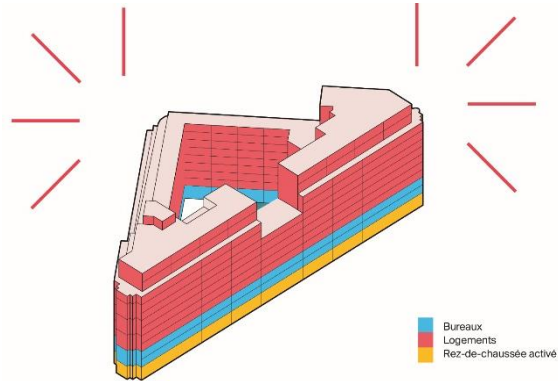
Richtsnoeren:

- > Het behoud en de ontwikkeling van deze zwakke functie moeten worden ondersteund om de ontwikkeling van de economie in de wijk in stand te houden, met name door te voorkomen dat zij door diensten worden vervangen.

13. VOORRANG AAN RECONVERSIES

Het is belangrijk dat rekening wordt gehouden met de impact op het leefmilieu van de voorgestelde ontwikkelingen in de Zuidwijk.

Dit zal moeten worden beoordeeld in het licht van de nagestreefde functiegemengdheid, waarbij de mogelijkheid om de bestaande bebouwde omgeving te handhaven ter discussie kan worden gesteld.



Richt snoeren:

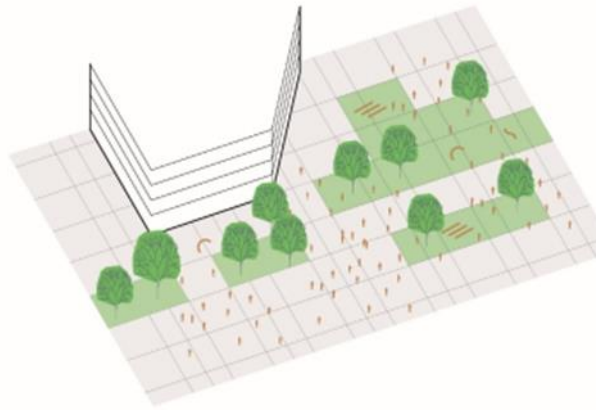
- > De identificatie van het reconversiepotentieel van bepaalde huizenblokken/gebouwen (meer bepaald Frankrijk-Veeartsen (deel NMBS), Frankrijk-Bara, Horta-Bara, Rusland-Merode) naar een andere bestemming in de projecten die momenteel worden ontwikkeld, o.a. van kantoor naar huisvesting, zal een uitdaging vertegenwoordigen om reconversie aan te moedigen in plaats van afbraak/heropbouw. Er moet een evenwicht worden gevonden tussen hergebruik, invoering van nieuwe functies en het niveau van omkeerbaarheid.
- > Meer bepaald de reconversie van het huizenblok Rusland-Merode (Atrium) van kantoren in woningen zal worden ondersteund (in de mate van het mogelijke en in nauwe samenwerking met de BMA).
- > Dit betekent niet dat elke mogelijkheid van afbraak/heropbouw zal worden uitgesloten, inzonderheid met als doel porositeiten te creëren die de banden tussen de wijken, de vergroende ruimten versterken of wanneer de herbesteding van de bestaande bebouwing niet kan worden gerealiseerd om de functiegemengdheid te handhaven.



Beeld van het gebouw Atrium © Citytools - Lab705

14. OPENBARE RUIMTEN, LEEFMILIEU EN WATERBEHEER

De heraanleg, verbetering en vergroening van de openbare ruimten en de aanleg van groene ruimten zijn belangrijke aandachtspunten voor de wijk. De toename van het aantal woningen en dus van het aantal inwoners moet gepaard gaan met een aanzienlijke ontwikkeling van de aanwezigheid van vegetatie, zowel op het vlak van kwaliteit als van kwantiteit. Naast zijn landschappelijke en ecosystemische rol zorgt dit voor een aanzienlijke verbetering van het leefkader, de wegen voor voetgangers/fietsers en de verblijfsfunctie die de openbare ruimte eveneens moet vervullen. Het helpt ook het hitte-eilandeffect van deze verharde perimeter te bestrijden en de risico's van episodes van zware regenval te beperken.



De inrichting van de wijk moet de uitdagingen rond de ontwikkeling van de natuur in de stad (zowel voor haar socioculturele diensten als voor haar ecosysteemdiensten) en de decarbonisering van de stedelijke praktijken (met name op het gebied van mobiliteit en gebouwen) integreren.

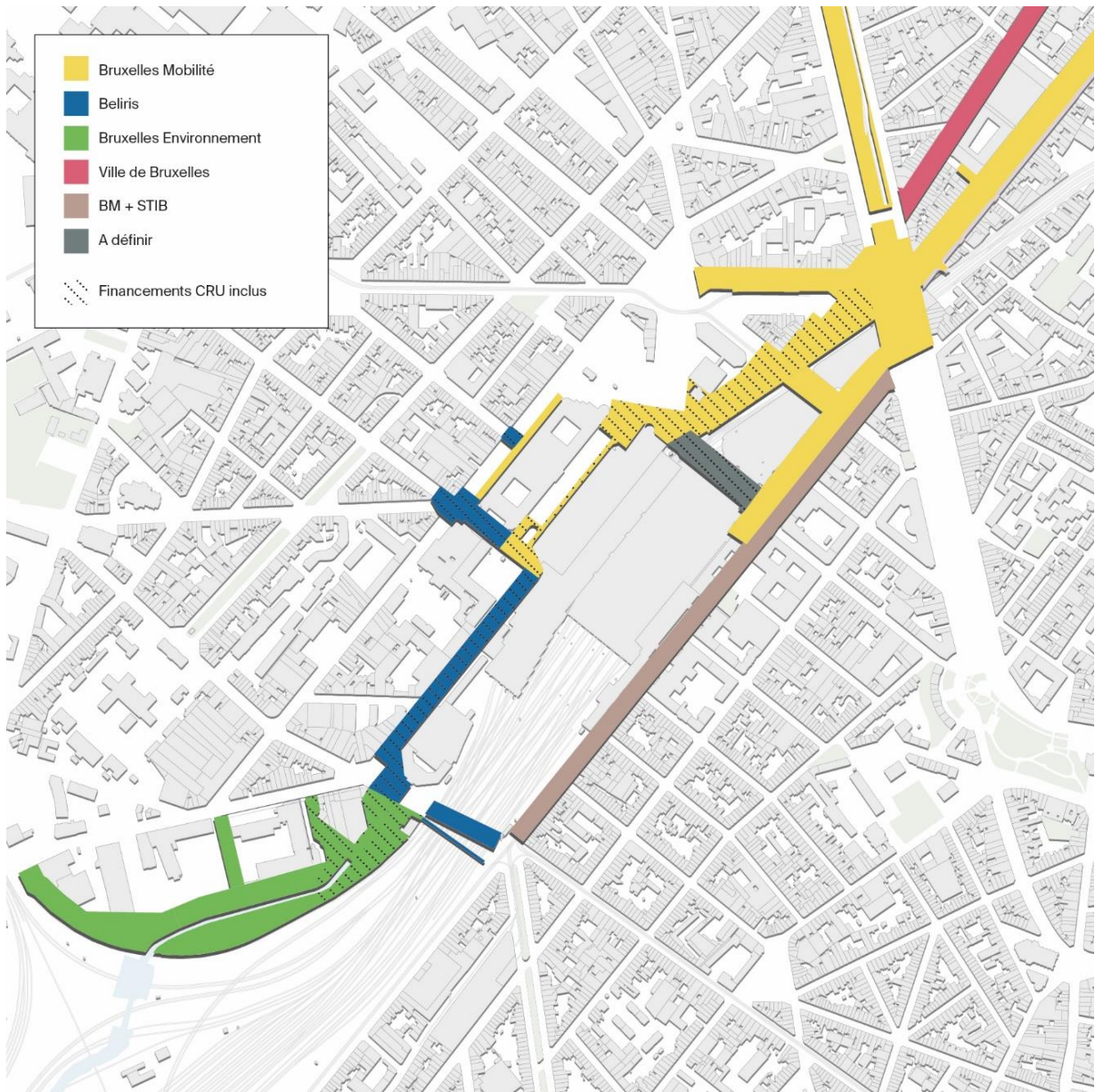


Richtsnoeren:

- > De projecten die momenteel worden ontwikkeld, moeten steunen op de denkoefeningen die worden gevoerd in het kader van het SVC 7 "Rondom het Zuidstation" en zijn programma van operaties en acties (zie bijlage). Naast het verbeteren van de mobiliteit en de bereikbaarheid van het station met duurzame vervoersmiddelen, bestaat een van de richtsnoeren van dit SVC voor de heraanleg van de openbare ruimte erin om opnieuw een begroeid landschap te creëren dat zowel de leefkwaliteit in de wijk als de milieukwaliteit ervan zal ondersteunen.
- > In het algemeen moet er aandacht worden besteed aan:
 - Het behoud van de bestaande bomen;
 - De versterking van de doorlaatbare begroeide oppervlakken in openbare ruimten zoals de Europa-esplanade, het Grondwetplein, het Frankrijkplein, de straten en de parkeerplaatsen op de openbare weg;



- De uitbreiding van de groene ruimte in het Tweestationsblok (groene wandeling langs de Zenne);
 - De aanleg van voor het publiek toegankelijke groene verbindingswegen en -ruimten in ontwikkelingsprojecten;
 - De vegetalisatie van private ruimten, binnenterreinen van huizenblokken of platte daken.
 - Deze vergroening moet worden verbeterd door rekening te houden met de situatie van de ondergrond (ondergrondse parkeergarages, infrastructuur) en andere gebruiksvormen van de openbare ruimte, zoals de wekelijkse markt.
 - Toekomstige projecten moeten in dit perspectief worden ontworpen, om meer ruimte vrij te maken voor doorlaatbare open ruimten, met voorrang voor voet- en fietspaden, geïntegreerd regenwaterbeheer en de ontwikkeling van vegetatie en biodiversiteit.
- > Ook het behoud van bestaande gebouwen en hun reconversie met het oog op de beperking van de milieu-impact moeten worden bestudeerd (zie reconversiebeginsel).



Kaart van de investeringen in de openbare ruimte © Citytools - Lab705



Sfeerbeeld op het Hortaplein en de Europa-esplanade © Citytools - Lab705



Sfeerbeeld bij de ingang van het Tweestationspark © Citytools - Lab705

15. COÖRDINATIESTRUCTUUR

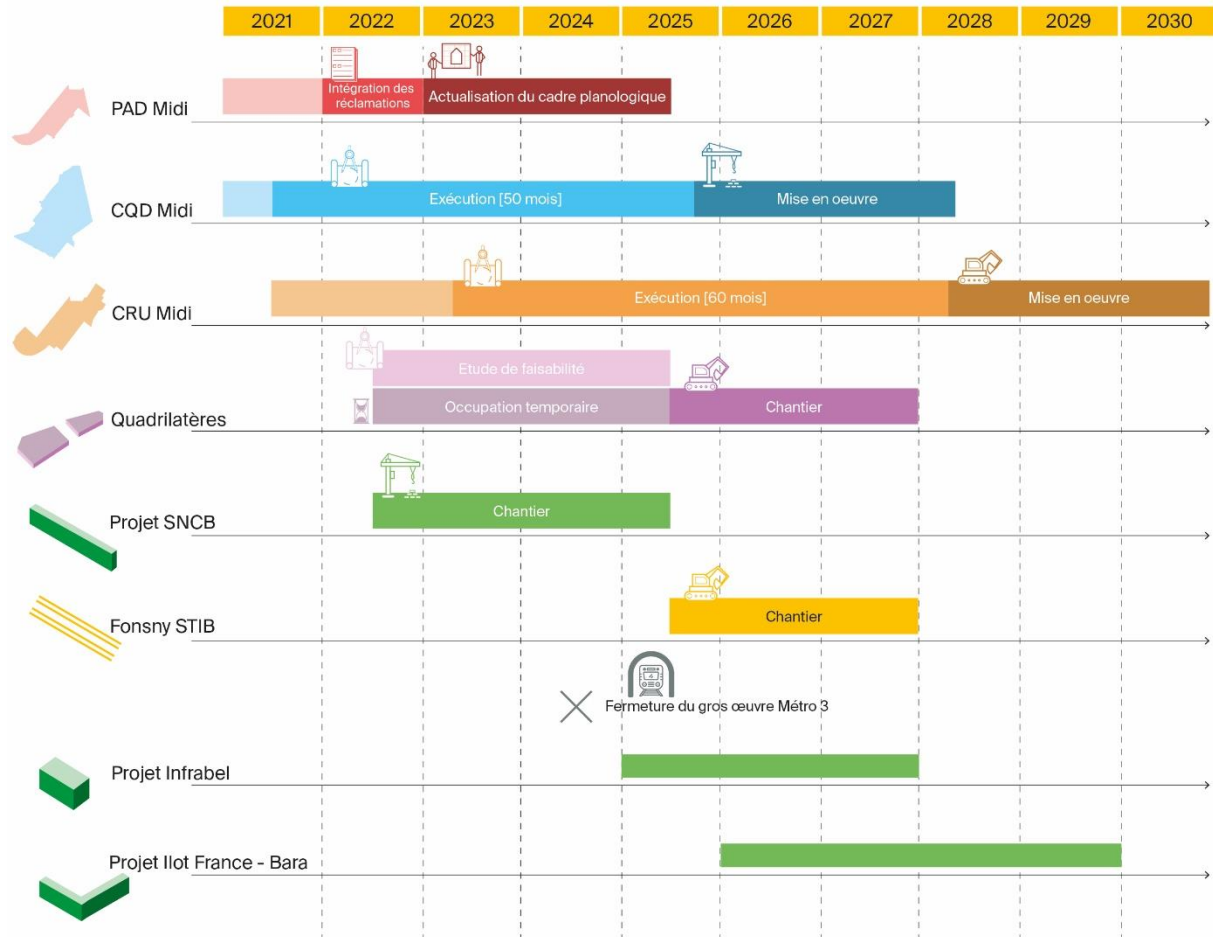
In de algemene beleidsverklaring (ABV) staat dat er tijdens deze legislatuur moet worden voorzien in een operationele uitvoering voor de ontwikkeling van een aantal strategische gebieden teneinde duurzame en gemengde wijken met een hoge leefkwaliteit te kunnen ontwikkelen: *"De Regering zal toezien op de coördinatie tussen de verschillende gewestelijke actoren via een referentienetwerk, geïdentificeerd per prioritaire zone."*

In dit verband zal een projectteam voor de Zuidwijk worden samengesteld om in te staan voor de opvolging van de hierboven beschreven operationele uitdagingen en de grootschalige projecten in de Zuidwijk te begeleiden.

- > **Type:** Coördinatie-instantie
- > **Voorzitterschap:** gezamenlijk tussen de minister-president en de staatssecretaris voor Stedenbouw
- > **Secretariaat:** perspective.brussels
- > **Deelnemers (niet-exhaustief):**
 - Besluitvormers: vertegenwoordigers van de minister-president, de staatssecretaris voor Stedenbouw, de minister van Leefmilieu en de minister van Mobiliteit, de burgemeesters en/of schepenen bevoegd voor Stedenbouw en Mobiliteit van de gemeenten Brussel-Stad, Sint-Gillis en Anderlecht.
 - Technici - projectteam: Perspective, Urban, BMA, Leefmilieu Brussel, MSI, Brussel Mobiliteit, MIVB, Parkeeragentschap, Infrabel, NMBS, Net Brussel, Brussel-Stad, Sint-Gillis en Anderlecht, directie Facilities van de GOB (operator SVC 7), huisvestingsoperatoren ...
- > **Voorwerp:** een gemeenschappelijke visie voor de site ontwikkelen, de voortgang volgen van de opdracht voor actualisering van het planologisch kader voor de Zuidwijk / begeleiding van de projecten / vergunningsaanvragen in het gebied, ter informatie.
- > **Tempo van de vergaderingen:** 1x per kwartaal – op vaste data (bv. 1ste woensdag van elk kwartaal). De documenten worden één week voorafgaand aan de verschillende vergaderingen toegestuurd.



16. VERVOLG VAN HET PROCES



Timeline © Citytools - Lab705

Rekening gehouden met de adviezen van de GOC, de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschriften, de lopende projecten, de operationele programma's die zijn goedgekeurd of waaraan de laatste hand wordt gelegd, wordt voorgesteld om het planologisch kader te actualiseren dat de vertaling moet zijn van de ambities van de regering voor de Zuidwijk.

Eenzijds kunnen de projecten die momenteel worden uitgewerkt en/of onderzocht, worden geanalyseerd op basis van het regelgevend kader dat vandaag van kracht is, inzonderheid de GSV, alsook op basis van de principes van aanleg die in de huidige nota worden beschreven, en kan hun uitvoeringsproces worden voortgezet.

Anderzijds moet de stedelijke strategie voor de Zuidwijk worden geactualiseerd en moet er, aansluitend op deze oefening, worden beslist welk instrument desgevallend moet worden ingezet voor het vervolg (verordenend RPA, strategisch RPA ...). Globaal gezien blijven de algemene doelstellingen die in zowel het richtschema 2016, het GPDO 2018 als het ministerieel besluit van 2018 zijn gedefinieerd, van toepassing.

Intussen blijven de GSV en het GBP het regelgevingskader vormen dat toepasselijk is voor eender welk bouwproject in de Zuidwijk. Aan de bevoegde autoriteiten wordt echter gevraagd om zich te baseren op de hierboven beschreven grote oriënteringen en die te gebruiken bij het onderzoek van de aanvragen van stedenbouwkundige vergunning als input voor hun beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.