

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
Overlegcommissie
Dhr. P. Lemaire
Dienst Stedenbouw-bureau 31
Graaf van Vlaanderenstraat 20
1080 BRUSSEL

U/ref : dossier nr. 34.468
O/ref : gm/MSJ2.133/s.429
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft : SINT-JANS-MOLENBEEK. J. Dubrucqlaan 224-226. Bouw van sociale woningen en wijkvoorzieningen en aanleg van een park in het kader van he wijkcontract "Schelde-Maas".

In antwoord op uw brief van 24 januari 2008, ontvangen op 29 januari, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 20 februari 2008 over hoger vernoemde aanvraag volgend advies heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft de bouw van een appartementsgebouw op een braakliggend terrein gelegen aan de J. Dubrucqlaan. Naast acht sociale woningen omvat het gebouw ook collectieve uitrustingen voor de wijk, waaronder een kinderdagverblijf, een polyvalente ruimte en een lokaal voor de parkwachter. In aansluiting op de nieuwbouw voorziet het ontwerp ook de inrichting van een openbaar park. Het hele project "L28" maakt deel uit van het wijkcontract "Schelde-Maas". Het terrein behoort tot de vroegere site van het station Pannenhuis, dat volledig werd afgebroken, en is omgeven door de spoorlijn (NW) en de voormalige spoorverbinding met de site van Tour en Taxis (NO). In de huidige terreinconfiguratie is de straat nog aanwezig die naar het voormalige station leidde.

De Commissie formuleert geen bezwaar tegen de geplande nieuwbouw. ***Wel vraagt ze het gebouw precies in te planten op de zijdelingse perceelsgrens (zoals weergegeven op het omgevingsplan) en geen wig open te laten tussen het nieuwe gebouw en het aanpalende perceel (zoals op de uitvoeringsplannen).*** Dat hierdoor een lichte verschuiving van het gebouw ten overstaan van de rooilijn zal ontstaan, vormt hierbij geen bezwaar.

De aanleg van een nieuw openbaar park, opgevat als een bomenweide, langs de Dubrucqlaan, is positief en zal de woonkwaliteit in de wijk ten goede komen. Wat de aanleg van het park betreft, meent de KCML dat bepaalde punten voor verbetering vatbaar zijn. Ze vraagt dan ook rekening te houden met onderstaande aanbevelingen.

- De Commissie stelt zich vooreerst vragen bij de ***bestemming van de rest van het terrein***, namelijk het deel tussen het geplande park en de spoorlijn dat niet in het huidige

- project is begrepen. Ze merkt op dat de paden van het nieuwe park hiernaar toe lijken te leiden, zonder dat duidelijk is waar ze precies zullen op uitgeven.
- De KCML betreurt dat het tracé van de toegangsweg tot het voormalige station van Pannenhuis verdwijnt. ***Ze meent dat die straat behouden moet blijven en in het project geïntegreerd worden.***
 - Het nieuwe park grenst aan de site en sporenbundel naar Tour en Taxis, die in de toekomst deel zou uitmaken van het groen netwerk. ***In het ontwerp wordt echter geen rechtstreekse verbinding tot stand gebracht tussen dit element en het nieuwe park. De Commissie meent dat dit alsnog bestudeerd zou moeten worden.***
 - De leesbaarheid van de toegangen tot het nieuwe park is beperkt. De KCML acht het aangewezen ***een duidelijk zichtbare toegang te voorzien in het verlengde van de Scheldestraat***, aan de hoek van het nieuwe gebouw, hetgeen de leesbaarheid van het park in het stedelijk weefsel zou verhogen. De elementen (pergola's?) die zich nu in de as van de Scheldestraat bevinden, dreigen het zicht op het park te verhinderen.
 - De behandeling van de zone tussen de Dubrucqlaan en het eigenlijke park, nl. een verharde zone afgesloten door een haag met een afsluiting, lijkt weinig adequaat. De Commissie vraagt die zone beter in het park te integreren en de grens overeen te laten komen met de rooilijn.

Tot slot vestigt de KCML de aandacht op de monumentale brug die naast het terrein gelegen is. Het gaat hier om een waardevol erfgoedkundig element en een baken in het stedelijke weefsel. De brug metalen brug, gemonteerd d.m.v. klinknagels, is een belangrijke getuige van het industriële verleden van de gemeente. Delen van de oorspronkelijke verlichtingselementen (op gas) zijn nog aanwezig. De interessante hardstenen borstwering werd reeds gedeeltelijk afgebroken, meer bepaald aan de zijde van het nieuwe park, waar het ontwerp een haag voorziet. De KCML meent dat het herstel van die borstwering een passender overgang naar de spoorwegsite zou vormen. Ze vraagt de gemeente de restauratie en herwaardering van de brug te bestuderen, hetgeen eveneens een belangrijk element zou vormen in de opwaardering van de wijk.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

J. DEGRYSE
Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. – D.M.S en D.U.