

Stad Brussel
Departement Stedenbouw
Plan en Vergunningen
Dhr. G. Michiels, Directeur
Administratief Centrum
Anspachlaan 6
1000 Brussel

O/ref : 49S/12
U/ref : GM/BXL2.2162 / JET2.37/s.528
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Steylstraat, links van het nr. 95 – Emile Delvastraat, tussen nrs.100 en 114. Bouw van een woningencomplex, handelszaken, een rusthuis en een kinderdagverblijf. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Advies van de KCML.

Dossier behandeld door F. De Boey.

In antwoord op uw brief van 29/10/2012, ontvangen op 30/10/2012, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 14/10/2012 over hoger vernoemde aanvraag volgend advies heeft uitgebracht.

Algemeen genomen betreurt de KCML het gebrek aan een gefundeerde en globale visie op de ontwikkeling van het bouwblok en de integratie van de nieuwe wijk in zijn stedelijke omgeving.
Voor wat de impact op het beschermde woninggeheel van de E. Delvastraat betreft, vraagt ze de aansluiting van de nieuwe straat die toegang zal geven tot de wijk te wijzigen: in geen geval mag de inrit van die straat overdekt worden. De twee niveaus van blok C die zich hierboven bevinden moeten uit het ontwerp geschrapt worden zodat een echte straat ontstaat die duidelijk leesbaar is vanaf de Delvastraat.

De aanvraag betreft de verwezenlijking van een nieuw wooncomplex, waarin ook serviceflats, een zorgcentrum, een kinderdagverblijf en handelszaken worden geïntegreerd. De nieuwe wijk bevindt zich op een terrein tussen de Steylsstraat en de Emile Delvastraat en ten westen van een bestaand complex van sociale woontorens. Het terrein bevindt zich gedeeltelijk in de vrijwaringszone van de beschermde sociale woningen aan de E. Delvastraat.

De Commissie betreurt op de eerste plaats dat de stedelijke ontwikkeling van dit terrein niet werd onderworpen aan een grondige analyse en dat er geen Bijzonder Bestemmingsplan werd opgemaakt voor het volledige bouwblok. Het betreft hier een omvangrijk stadsdeel waar momenteel nog andere projecten in uitvoer zijn zonder dat er voorafgaandelijk een globale en coherente visie op het geheel werd ontwikkeld. De Commissie vestigde al de aandacht op die problematiek in haar advies van 17/03/2010 (aanvraag van een stedenbouwkundig attest). In dat advies vroeg ze uitdrukkelijk het stedenbouwkundig luik van de effectenstudie uit te diepen

en een Bijzonder Bestemmingsplan op te maken. Verder vroeg ze ook de bestaande bebouwing (voormalige firma's Foucroy en *Nouveaux chantiers de Laeken*) beter te documenteren en de nieuwe wijk beter te enten op zijn omgeving. Aan geen van die vragen werd tegemoet gekomen: de bestaande bebouwing werd ondertussen grotendeels afgebroken (zonder verdere documentatie) en het stedenbouwkundig attest afgeleverd zonder een diepgaande herziening te vragen van het project.

Het huidige project komt qua inplanting en gabarieten, op een aantal wijzigingen na, overeen met de plannen voor de aanvraag van het stedenbouwkundig attest. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt blijft de aansluiting op het omliggende stadsweefsel problematisch: ***de nieuwe straten zijn op weinig doordachte wijze ingeplant ten overstaan van de bestaande straten (Prudent Bols, Mabile- en Fineaustraat) en zullen geen duidelijk leesbare connectie tot stand brengen met het bestaande stadsweefsel.*** Ook de verbinding met nabijgelegen hoofdassen (zoals de De Smet de Naeyerlaan) werd niet in het ontwerp geïntegreerd.

Voor wat betreft de impact op de beschermde sociale woningen, meent de Commissie dat ***de wijze waarop de toegang tot de nieuwe wijk en de aansluiting van de nieuwe straat op de Delvastraat worden behandeld niet aanvaardbaar zijn.*** In plaats van een echte, duidelijke leesbare straat voorziet men een overdekte doorgang door blok C aan de straatkant op 2 niveaus door te trekken boven de nieuwe straat. Dat is volstrekt onaanvaardbaar aangezien de leesbaarheid van de nieuwe straat die de hoofdtoegang tot de Hippodromewijk moet vormen hierdoor volledig verloren zou gaan (tunneleffect). ***Het is dan ook onontbeerlijk om die twee niveaus te verwijderen (slechts 2 woningen) en een echte, duidelijke leesbare straat te voorzien waarvan de aansluiting op de Delvastraat op een kwaliteitsvolle manier wordt behandeld.*** In dat opzicht dient ook de verduidelijkt te worden wat met de aanpalende, leegstaande loods zal gebeuren.

Tot slot valt het te betreuren dat de inrichting van de openbare ruimte geen deel uitmaakt van de huidige vergunningsaanvraag. Het bijgevoegde inplantingsplan toont echter aan dat de keuze voor één referentieniveau per gebouw vaak tot moeilijk te overbruggen niveauverschillen leidt en vaak complexe inrichtingen vergt die de leesbaarheid van het geheel niet ten goede komen. ***Algemeen genomen pleit de KCML voor een grote soberheid en het gebruik van kwaliteitsvolle en duurzame materialen voor de aanleg van de nieuwe openbare ruimten.***

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter