

Stad Brussel
Mevr. G. SCHILLEBEECKX
Departement Stedenbouw
Plan en Vergunningen
Anspachlaan 6
1000 Brussel

U/Ref : 42J/04
O/Ref. : GM/BXL2.1810/s.364
Annex : 1 dossier

Brussel,

Mevrouw,

Betreft : BRUSSEL. Belliardstraat/Froissartstraat/Justus Lipsiusstraat/ Jean Reyplein
Dossier behandeld door par A.Duchatel.

In antwoord op uw brief van 3 februari 2005, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 16 februari 2005 over hoger vernoemde aanvraag volgend advies heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft de bouw van een complex van woningen (32), handelszaken en een hotel (93 kamers en 64 studios) op het terrein gelegen tussen de Belliard-, Froissart en J. Lipsiusstraat en het Jean Reyplein. Het terrein ligt binnen het gebied waar het BBP "Van Maerlant" van kracht is. Omwille van verschillende redenen kan de Commissie het voorliggende project niet onderschrijven. De afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften en het feit dat onvoldoende rekening werd gehouden met de kenmerken van het bestaande stedelijke landschap vormen hierbij doorslaggevende argumenten.

Wat het BBP betreft, voldoet het ontwerp alleen aan de voorschriften die betrekking hebben op de toegelaten bestemmingen (woning, hotel en handel). De overige voorschriften inzake inplanting, bouwdiepte en bouwhoogte werden niet opgevolgd.

De voorgestelde inplanting volgt de rooilijnen nauwelijks, in tegenstelling tot wat in het BBP wordt gevraagd. De nieuwe gebouwen worden grotendeels schuin of terugwijkend geplaatst ten opzichte van de rooilijn. Ook de inplanting aan de kant van het binnenterrein wijkt af van het BBP. Aan deze kant voorziet het ontwerp eveneens een gevelfront met sterk in- en uitspringende en schuin geplaatste volumes. Die optie hypothekeert enerzijds in belangrijke mate de inrichting en het gebruik van het binnenterrein en komt de kwaliteit van de woningen dus niet ten goede. Anderzijds bemoeilijkt dit concept ten eerste een correcte invulling van de rest van het terrein (zijde Belliard- en Froissartstraat). Een coherente bebouwing van dit andere deel van het terrein moet evenwel mogelijk blijven en moet een gepast kader kunnen vormen

voor de huizen aan de overzijde van de Belliardstraat, waarvoor een procedure tot bescherming en inschrijving op de bewaarlijst loopt en in wiens wettelijke vrijwaringszone het terrein zich gedeeltelijk bevindt. De voorgestelde inplanting van het voorliggende ontwerp kan omwille van de bovenstaande redenen dus niet worden aanvaard ; ze moet herzien worden in functie van het BBP.

De bouwhoogtes die in het BBP (R+6+2 en R+5+2) zijn vastgelegd, worden evenmin gevolgd. Om de densiteit van de bebouwing te verminderen en het aandeel van de niet-bebouwde oppervlakte te verhogen, werd geopteerd om de bouwhoogte aan de kant van het Jean Reyplein op te trekken (tot resp. R+13 en R+8). Hierdoor zou onder meer een voorplein aan de kant van het Jean Reyplein kunnen aangelegd worden. Deze nieuwe openbare ruimte integreert zich echter moeilijk in het bestaande weefsel en heeft eerder het karakter van een restruimte dan van een kwaliteitsvolle openbare ruimte die een schakel vormt tussen de omliggende stedelijke componenten (park, Jean Reyplein, enz.).

De inplanting van een torengebouw op die plaats is evenmin valoriserend voor het beschermde Leopoldspark (wiens ingang zich recht tegenover dit gebouw zou bevinden), noch voor de perspectiefzichten vanuit de Vijfhoek (vanaf de kleine ring) op de Belliardstraat, die vandaag reeds meerdere obstakels ontmoeten. Zo zou de nieuwe toren zich aftekenen achter de reeds bestaande loopbrug over de Belliardstraat. De Commissie vraagt dus de bouwhoogtes die in het BBP voorzien zijn niet op te trekken. In het algemeen vraagt ze ook het landschappelijke aspect beter te bestuderen.

Het openen van het binnenterrein, door middel van een overdekte, publiek toegankelijke galerij, gaat ook in tegen de doelstellingen van het BBP. Dit element lijkt bovendien weinig pertinent op deze plaats in de stad. Om de woonkwaliteit te verzekeren, dient het private en intieme karakter van het binnenterrein gevrijwaard te worden. De wisselwerking tussen de nieuwbouw en openbaar toegankelijke ruimten gebeurt dus best aan de straatzijde.

Als besluit meent de Commissie dat het voorliggende ontwerp te weinig rekening houdt met het geheel van stedenbouwkundige karakteristieken en voorwaarden die op deze plaats aanwezig zijn. Ze vraagt dan ook het ontwerp hier beter op af te stellen en hiertoe de stedenbouwkundige voorschriften, in het bijzonder van het in voege zijnde BBP, te eerbiedigen.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

G. STEGEN
Ondervoorzitter