

Brussel, 30 januari 2024

Meneer de Burgemeester,
Beste Schepenen,
Dames en heren van de overlegcommissie

Onderwerp: *Dylestraat 2-6, 1000 Brussel.*

Het slopen van een complex van 3 gebouwen en het bouwen van een gemengd G+8 gebouw met 90 woningen, 3 commerciële eenheden en 2 kelder verdiepingen die voornamelijk bestemd zijn voor parkeren (69 plaatsen) en het herstellen van een tuin in volle grond.

Gewestelijke referentie: 04/PFD/1902815

Voor het einde van vorig jaar heeft BRAL gereageerd op het Richtplan van Aanleg Maximiliaan (PAD Max). Het was verre van de slechtste leerling in de PAD-klas in vergelijking met die van [Josaphat](#), [Ninoofsepoort](#) of [Zuid](#). Toch maakten we ons zorgen over verschillende elementen van de PAD. Een openbaar onderzoek is nu lopende binnen de perimeter van de PAD Max, en veel van onze bezwaren zijn ook hier van toepassing. We hopen hiermee aan te tonen dat er een degelijk regelgevend kader nodig is om de ontwikkeling van kwetsbare gebieden in Brussel te regelen.

Een beetje context: de [PAD Maximiliaan](#) ligt in het gebied tussen de Kleine Ring en de De Troozbrug, omringd door het kanaal en de Antwerpsesteenweg. Drie gebieden werden in het bijzonder getroffen door grote transformaties. Deze *mutatiesectoren* concentreren zich op grote veranderingen van bestemming en nieuwe woonontwikkelingen. Het bestudeerde project in de Dylestraat ligt niet in een van de mutatiezones. Het is echter wel een van de laatste ontbrekende schakels in de ontwikkeling van de *waterfront* op de linkeroever van het kanaal.

Behoud en renovatie in plaats van sloop en heropbouw

De algemene trend is om gebouwen te behouden. De ene economische crisis na de andere heeft de prijs van materialen opgedreven en de klimaatcrisis betekent dat sloop niet langer een optie is. Het uitgangspunt voor elk project moet zijn om zoveel mogelijk van het bestaande gebouwenbestand te behouden en van daaruit verder te werken.

De hervorming van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) of *Good Living*, die momenteel wordt goedgekeurd door de regionale regering, heeft behoud en renovatie van bestaande bouwwerken als een van de centrale punten. Ondanks kritiek op de algemene

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

hervorming werd dit punt door velen verdedigd, [waaronder door BRAL](#). Wij zijn van mening dat we niet moeten wachten tot Good Living is goedgekeurd voordat we een einde maken aan onnodige sloop en wederopbouw.

Waarom is slopen volgens ons onnodig? De ingenieurs die een algemene herziening van de bestaande structuur uitvoerden, concludeerden dat "het technisch en economisch niet langer verantwoord is om [het gebouw] in stand te houden". Ze stelden echter dat de structuur "voldoende stabiel" is. We betreuren dat er niet meer aandacht is besteed aan het behoud van de bestaande structuur, aangezien sloop niet nodig was. Het meest duurzame gebouw is het gebouw dat al bestaat!

Bovendien zijn sommige van de gebouwen die door de sloop worden getroffen, [opgenomen in de Erfgoedinventaris](#). Op de website van de Erfgoed inventaris lezen we: *"Inschrijving van een goed in de inventaris vormt strikt genomen geen vrijwaringsmaatregel, maar speelt wel een belangrijke rol in het behoud van het erfgoed aangezien de inschrijving als doel heeft om de aandacht van de eigenaars en de overheden te vestigen op het belang van het goed als erfgoed. Dit is het eerste niveau van erkenning zoals bepaald in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening."*¹

BRAL deelt in deze [de positie van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen \(KCML\)](#). De Commissie herhaalt haar oproep om het project te heroverwegen met *"meer behoud en herbesteding van het complex, met een duurzame en op erfgoed gebaseerde visie"*. Het gebouw op de hoek van de Dylestraat 2, dat al wordt gebruikt voor huisvesting, moet dienen als *"uitgangspunt voor het [nieuwe] project"*.

¹ https://erfgoed.brussels/nl/doen/wettelijke-aspecten/erfgoedinventaris?set_language=nl

Minder productieactiviteiten

Het sloop- en wederopbouwproject is onmiskenbaar een operatie om nieuwe woningen in de wijk te brengen. Het volgt dezelfde logica als langs de Akenkaai: een geleidelijke vervanging van productieactiviteiten door luxewoningen.

Wijzigingen vloeroppervlakte

BESTEMMING	BESTAAND	GEPLAND	TOEGELATEN
Kantoor	0 m ²	0 m ²	Te bepalen
Huisvesting	306 m ²	9.188 m ²	Te bepalen
Handelszaak	1.670 m ²	968 m ²	Te bepalen
Industriële productieactiviteiten	1.351 m ²	0 m ²	Te bepalen
Andere	0 m ²	0 m ²	Te bepalen

Zoals vermeld in [ons advies over het PAD Max](#), benadrukte de diagnose van het Territorium Noord de behoefte aan productieactiviteiten. Hun aanwezigheid zou de overgang naar een circulaire en duurzame economie stimuleren of de ontwikkeling van economische activiteiten bevorderen, wat banen kan creëren voor de buurtbewoners. Lawaaiige en vervuilende productieactiviteiten zijn onverenigbaar met bestaande woningen, maar werkplaatsen die werkgelegenheid scheppen, moeten worden overwogen. Dit zou het bestaande erfgoed versterken en tegelijk de lokale economische activiteiten in stand houden en nieuw leven inblazen.

Type woningen

Stad Brussel is eigenaar van een groot deel van de grond waarop het PAD Max betrekking heeft. We waren echter niet overtuigd van de ambitie van het plan om tegemoet te komen aan de behoefte aan betaalbare woningen. Grondbezit is een belangrijke hefboom voor de ontwikkeling van sociale en betaalbare huisvesting. Dat gezegd zijnde, waarderen we dat het ontwerp van het PAD een vereiste voor betaalbare woningen bevat. Minstens 25% van de woningen die in een project worden gebouwd, moeten "van sociaal oogmerk" zijn. Dit is verwarrend en niet ambitieus genoeg, aangezien de woningen niet enkel strikt sociale woningen, maar ook gesubsidieerde middenklasse koopwoningen kunnen zijn. Maar het legt de basis voor ons verzoek: een minimum van 25% strikt sociale woningen in elk privéproject van meer dan 1.000m².

BRAL VZW

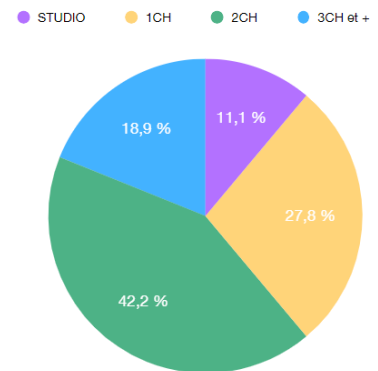
STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

Dit project in openbaar onderzoek is daar een goed voorbeeld van: op dit privéterrein waar 90 woningen zullen worden gebouwd, is er geen spoor van betaalbare huisvesting. Geen sociale woningen, zelfs geen gesubsidieerde middenklasse koopwoningen woningen. Ze zullen allemaal onderworpen worden aan de wetten van de markt, die de afgelopen jaren explosief is gegroeid.

De diagnose van [Territorium Noord meldde dat er](#) luxueuzere woningen zijn geconcentreerd rond het Becodok. De diagnose wijst niet alleen op een gebrek aan betaalbare huisvesting maar ook aan grote huizen voor grote gezinnen. Dit project in kwestie zal de situatie alleen maar verergeren. De toelichtingsnota beschrijft het type woningen en laat zien dat het project niet aan deze behoeften voldoet. 35 van de 90 woningen zijn een studio of hebben maar 1 slaapkamer (38,9%).



Het gebrek aan collectieve voorzieningen wordt almaar erger

De PAD analyseerde verschillende scenario's in de drie mutatiesectoren die aanzienlijk zouden veranderen. Dit zijn de plaatsen waar de meeste, grote vastgoedontwikkelingen binnen de PAD-perimeter zullen worden geconcentreerd. Door de PAD verwacht het Gewest minstens 3.200 nieuwe bewoners in de wijk. Ter herinnering, het project waar het nu om gaat, valt niet onder een van deze inschattingen.

Het milieueffectenrapport van de PAD liet weten dat er een vermindering van het vloeroppervlak voor publieke voorzieningen werd verwacht in het PAD-gebied. Afhankelijk van de variant zou er tussen 3.800m² en 5.400m² minder collectieve uitrusting zijn in de mutatiesectoren. Volgens de diagnose van het Territorium Noord is er nu al een tekort aan voorzieningen. Hoe denkt de gemeente tegemoet te komen aan de behoeften van de nieuwe inwoners? De huidige bewoners vinden het al moeilijk om in hun behoeften te voorzien binnen een perimeter... BRAL is van mening dat dit de stad Brussel niet zal helpen om haar tienminutenstad-doelstellingen te bereiken, zoals uiteengezet in haar [Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling](#).

Nogmaals, dit is nog zonder rekening te houden met de bewoners van de 90 nieuwe woningen in het onderzochte project. Het gebrek aan voorzieningen zal alleen maar erger worden met de vele projecten die in het gebied worden ontwikkeld. Waarom vragen we de aanvrager niet om

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles +32 2 217 56 33
BE0413 744 986 - RPR Brussel

www.bral.brussels
info@bral.brussels
Triodos BE74 5230 8083 3007

ten minste één openbare/sociale voorziening in hun project op te nemen? Op dit moment zijn de drie ruimtes op de gelijkvloerhandels.

Conclusie

Hoewel het belangrijk is om gebouwen te renoveren en lege ruimtes te activeren, moet dit wel gebeuren met de behoeften van de stad in het achterhoofd. De klimaatnoodtoestand betekent dat we steden niet langer vanaf nul kunnen opbouwen. Elk project moet op de een of andere manier bijdragen aan het verzachten van de negatieve effecten van een exploderende huizenmarkt. En dat betekent grote woningen betaalbaar maken.

Daarom vragen we de overlegcommissie om het project te beoordelen op basis van drie belangrijke punten: de renovatie van bestaande gebouwen, de toegankelijkheid van betaalbare woningen en de noodzaak om collectieve uitrustingen te bieden aan bestaande en nieuwe bewoners.

We willen ook gehoord worden tijdens de overlegcommissie op 5/03/2024.

Benjamin Delori

benjamin@bral.brussels