

Stad Brussel
Departement Stedenbouw
Plan en vergunningen
Mevr. G. Schillebeeckx,
Directice
Administratief Centrum
Anspachlaan 6
1000 Brussel

Brussel,

O/ref : 2F/05
U/ref : GM/BXL2.1834/s.372
Bijlage : 1 dossier

Mevrouw de Directrice,

Betreft : BRUSSEL. Vlaamse steenweg, 137-141. Verbouwing van 2 huizen en een industrieel pand.

Dossier behandeld door Mevr. I. Tratsaert.

In antwoord op uw brief van 6 juni 2005, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 22 juni 2005 over hoger vernoemde aanvraag volgend advies heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft verschillende panden gelegen aan de Vlaamse steenweg en de Ekstergang, meer bepaald twee huizen aan de straatkant en een industrieel pand in het binnenterrein. Het project voorziet de inrichtingen van 3 woningen in de huizen aan de straat en van 6 lofts in het atelier, alsook de aanleg van een ondergrondse parking (8 wagens).

Het dossier bevat een beknopte historische nota. Het project behoudt het uitzicht van de voorgevels van de panden op nrs. 137 en 141 en renoveert ze. De garagepoort en inkomdeur van het nr. 137 worden vernieuwd. De Ekstergang wordt heropend voor de toegang tot de woningen in het binnenterrein en de toegang tot de gang afgesloten met een hek. De bestaande poort van nr. 141 leidt naar de ondergrondse parking, via een hellend vlak. Op het gelijkvloers van het nr.137 is eveneens een garage voorzien, afgesloten door een nieuwe sectionaalpoort.

De achtergevels worden volledig verbouwd (nieuwe raamopeningen, balkons, enz). De gevel van het nr. 141 wordt bovendien naar achter verschoven waardoor de bouwdiepte enigszins verhoogt. De interieurs van deze beide panden worden volledig verbouwd. Ze zijn echter nauwelijks gedocumenteerd in het dossier. Het interieur van nr. 137 zou in zeer slechte staat zijn en niet waardevol. Over het interieur van het nr. 141 wordt niets vermeld. Wat het programma betreft, wordt in nr. 141 één woning gerealiseerd en in nr.137 twee duplex-appartementen.

De bestaande verbinding met het industriële pand, nl. een overdekte loopbrug ter hoogte van de eerste verdieping wordt afgebroken. Dit element zou uit 1925 dateren. Het is niet nader gedocumenteerd.

Het industriële pand wordt tot 6 lofts herbestemd en er worden verschillende nieuwe delen aan toegevoegd:

- de ingang tot de ondergrondse parkeergarage (1 bouwlaag);

- de inkom tot de lofts van de begane grond;
- een nieuw gebouw achteraan het perceel, waar zich ooit een oudere constructie bevond;
- een open trap en loopbrug die toegang geven tot de lofts op de verdiepingen
- een derde verdieping op het achterste deel voor de inrichting van een duplex-loft.

De gevels van het pand worden volledige opengewerkt met grote nieuwe ramen en deuropeningen.

De Commissie moedigt de herbestemming van leegstaande gebouwen aan. De inrichting van nieuwe, kwaliteitsvolle woningen in het historische stadscentrum is eveneens positief en ook het opnieuw gebruiken van de Ekstergang als toegang tot de woningen draagt bij tot de herwaardering van het historische stadsweefsel en het binnenterrein. Toch meent de Commissie dat het project op een aantal punten voor verbetering vatbaar is :

- het behoud van de garage op de begane grond van het nr. 137 en de plaatsing van een nieuwe sectionaalpoort is weinig valoriserend, zowel voor het erfgoed (het gaat hier om een waardevolle gevel) als voor de interactie met de openbare ruimte. De Commissie moedigt de bouwheer aan hier een handelsruimte te voorzien, hetgeen de relatie tot de openbare ruimte sterk zou bevorderen en het mogelijk zou maken een gevelontwerp voor het gelijkvloers uit te werken dat zich beter in de gevel en het straatbeeld integreert.

- de Commissie vraagt de Stad Brussel de aanleg van een ondergrondse parkeergarage te weren. Dit zou immers weinig bevorderlijk zijn voor de herwaardering van het binnenterrein; bovendien gaat het om een plaats met wellicht een rijke archeologische ondergrond. Indien het creëren van private parkeerplaatsen bij deze woningen toch zou worden toegestaan, vraagt de Commissie te onderzoeken of deze niet in een deel van het gelijkvloers van het industriële pand kunnen worden ondergebracht. Ook deze optie zal echter een niet te verwaarlozen impact op het binnenterrein met zich mee brengen.

- de natuurlijke lichtinval in de lofts die in het oude ateliergebouw worden ingericht is eerder beperkt. De Commissie vraagt hier waakzaam over te zijn. Ze merkt in dit opzicht ook op dat het voorziene programma redelijk zwaar is en de ophoging van de bestaande bebouwing met één verdieping vergt. Dit laatste brengt een verdichting van de bebouwing met zich mee die niet aangewezen is in het reeds zeer sterk bezette binnenterrein.

- de herwaardering van de Ekstergang zou gekoppeld moeten worden aan een valoriserend perspectiefzicht van uit de Vlaamse steenweg op de gang en het binnenterrein. In het huidige ontwerp mondt dit zicht uit op de blinde muur (gelijkvloers) en de terrassen (verdiepingen) van het nieuw op te trekken volume; daartussen bevindt zich ook nog de trap naar de lofts op de verdiepingen. De Commissie meent dat de gevel waarop die perspectief uitgaat beter uitgewerkt kan worden om het zicht vanuit de Vlaamse steenweg te verbeteren.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

J. DEGRYSE
Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. – D.S. van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
B.R.O.H. - D.M.L. van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest