

De Heer Fr. TIMMERMANS  
Gemachtigd Ambtenaar  
B.D.U. – Directie Stedendbouw  
Ministerie van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest  
CCN-Vooruitgangstraat 80-bus 1  
1035 Brussel

U/ref. : 04/PDF/495719  
O/ref. : GM/BXL2.2418/s.558  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Gemachtigde Ambtenaar,

Betreft : BRUSSEL. Hoogstraat 189/191-193. Renovatie van twee huizen en nieuwbouw op de hoek van Hoogstraat en de Kapucijnenstraat. Advies van de KCML.  
*Dossier behandeld door Katelijne FRANSSSENS*

In antwoord op uw brief van 14/08/2014, ontvangen op 18/08/2014, maken wij u het advies over dat onze Commissie uitbracht tijdens haar vergadering van 10/09/2014 over hoger vermelde aanvraag.

De aanvraag betreft de bouw van een complex van 38 woningen voor oudere personen met bijkomende infrastructuur (o.a. een ondergrondse parkeergarage voor 7 wagens, een fietsenstalling en kelders), alsook een commerciële ruimte en een conciërgewoning. Het project is gelegen op een onbebouwd terrein op de hoek van de Kapucijnenstraat en de Hoogstraat. De aanpalende panden op nrs. 189 en 191 van de Hoogstraat worden behouden en gerenoveerd. De woningen zijn goed gedocumenteerd door een historische studie en erfgoedkundige evaluatie van de DML, die aan het dossier werden toegevoegd. Het ontwerp is gelegen in de vrijwaringszone van het beschermde schoolgebouw Athenée Funck-André (G. Jacobs) en van de eveneens beschermde voormalige bioscoop Rialto.

Het ontwerp voorziet de inplanting van drie volumes waarvan het middenste terugwijkt ten overstaan van de rooilijn waardoor aan de kant van de Kapucijnenstraat plaats ontstaat voor een open ruimte met groenvoorzieningen. De volumes worden op een doorlopende sokkel geplaatst die het niveauverschil van de Kapucijnenstraat opvangt en waarin de ondegondse parking, fietsenstalling en kelders ondergebracht worden. De parkeergarage in de sokkel is rechstreeks toegankelijk vanuit de Kapucijnenstraat (zonder helling). De bovengrondse volumes zijn toegankelijk via een inkompartij op de hoek van het terrein, een centrale circulatiekern en passerelles.

De realisatie van een nieuwbouw op het hoekterrein is positief, evenals de renovatie van de aanpalende, traditionele panden in de Hoogstraat. **Toch meent de KCML dat het ontwerp belangrijke knelpunten vertoont, in het bijzonder wat de interactie betreft met de openbare ruimte en de aansluiting van de nieuwbouw op het bestaande stadswefsel.** Daarom vraagt de Commissie die aspecten van het ontwerp te herzien en daarbij rekening te houden met onderstaande bemerkingen en aanbevelingen.

De optie om de nieuwbouw op een doorlopende sokkel te plaatsen en aldus de helling van de Kapucijnenstraat op te vangen, leidt tot de aanwezigheid van een doorlopende blinde muur (afgewerkt met Cortenstaal) in die straat. Deze muur bevat alleen de toegang tot de parkeergarage in de sokkel. De Commissie meent dat **deze interface met de Kapucijnenstraat niet aanvaardbaar is en de kwaliteit van de openbare ruimte geenszins ten goede komt:** de

passanten in de Kapucijnenstraat zullen voornamelijk die blinde muur waarnemen wat niet bevorderlijk is voor de dynamiek van de openbare ruimte noch voor het veiligheidsgevoel.

De optie om het middenste volume naar achter te schuiven en tegen de hoge gemene muur van het Atheneum te plaatsen kan wel onderschreven worden. ***Dat dient echter te worden gekoppeld aan een grotere interactie met de openbare ruimte en een kwaliteitsvolle groenaanleg die bijdraagt tot de opwaardering van de straat. Daartoe moet de blinde muur opengewerkt worden zodat er rechtstreeks visueel contact is tussen de openbare ruimte en de groene ruimte van de achteruitbouwzone, op niveau van de begane grond. De optie om de volumes op een doorlopende sokkel te plaatsen moet dan ook grondig herwerkt worden zodat daadwerkelijk een wisselwerking tot stand komt tussen de achteruitbouwzone (met kwalitatieve groenaanleg) en de openbare ruimte.***

De Commissie stelt zich voorts de vraag naar de pertinentie van de optie om een ondergrondse parkeergarage te voorzien in deze buurt. De Kapucijnenstraat is bovendien een vrij smalle straat die zich moeilijk leent voor de inrichting van een inrit van een parkeergarage.

Verder dient men er rekening mee te houden dat het hier een terrein met een hoog archeologisch potentieel betreft dat moet onderzocht worden. De KCML vraagt hierover de Cel Archeologie van de DML over te raadplegen en haar actief te betrekken bij dit aspect.

***De aansluiting van de nieuwe volumes op de bestaande bebouwing moet verbeterd worden.***

Aan de kant van de Hoogstraat is het aangewezen de ***nieuwbouw rechtstreeks te laten aansluiten op het pand op nr.191***. Het gabariet van het hoekvolume dient ook beter te worden afgestemd op dat van het huis op nr.191 ***De aansluiting op het beschermde atheneum dient ook verbeterd te worden, onder meer door de uitwerking van de begane grond te verbeteren*** (inrit tot de garage betekent geen meerwaarde voor het beschermde pand – zie hoger). Elementen die de zijdelings zichten verhinderen (zoals zichtbaar op de 3D-beelden – bijv. aan de kant van de Kapucijnenstraat) moeten geweerd worden.

De ***toegang voor de bewoners tot het complex***, op de hoek van de Hoogstraat en de Kapucijnenstraat, moet eveneens herwerkt worden. Deze is immers in het ontwerp erg weinig valoriserend, zowel voor de gebruikers (smalle inkom achter de brievenbussen) als voor de openbare ruimte. Ook hier dient naar een ***grotere interactie te worden gestreefd en een grotere leesbaarheid van de inkompartij***. Dit is des te belangrijker aangezien het een strategische hoek betreft die erg zichtbaar in de Hoogstraat en vanuit de Waaijerstraat.

Tot slot pleit de Commissie voor een ***grotere soberheid in de vormgeving en het materiaal- en kleurgebruik*** van de nieuwe gebouwen. Ze vraagt voor de gevels voorrang te geven aan ***lichte tinten*** en de zwarte gevelvlakken dus uit het project te weren.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

M.-L. ROGGEMANS  
Voorzitter