

STAD BRUSSEL
Departement Stedenbouw/Plan
en Vergunningen
D. De Saeger
Administratief Centrum
Anspachlaan 6
1000 Brussel

O/ref. : gm/Bxl/2.977/S.426
U/ref. : 63s/06
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Broekstraat 39-45 - Zandstraat 4-18. Bouwen en verbouwen tot woningen, kantoren, handelsruimten en ondergrondse parkeerplaatsen.
Dossier behandeld door V. Schuerman.

In antwoord op uw brief van 13 december 2007, ontvangen op 17 december,, hebben wij de eer U mee te delen dat het onze Commissie tijdens haar vergadering van 9 januari 2008 volgend advies heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft een nieuwbouw en renovatieproject dat gedeeltelijk in de vrijwaringszone van het voormalige gebouw van de *Presse socialiste* (Zandstraat 29-35) is gelegen en paalt aan het beschermde Waucquez warenhuis van Victor Horta waarin het Belgisch Centrum voor het Beeldverhaal is ondergebracht.

De Commissie bracht vroeger reeds verscheidene malen advies uit over projecten gelegen op de percelen aan de Zandstraat 4-18 en Broekstraat 39-45 (adviezen van 17/06/1999 en 27/08/2002 over een project voor een hotel, woningen, handelsruimten en kantoren). Hierbij vroeg ze steeds de – toen nog - bestaande gebouwen (gevels en achterliggende structuren) in de mate van het mogelijke te behouden. Vandaag staat alleen nog het pand aan de Zandstraat 18 overeind ten gevolge van de afbraakwerken uitgevoerd op basis van een stedenbouwkundige vergunning (afgeleverd op 25/11/2003 en verlengd tot 24/11/2006) en naar aanleiding van twee besluiten van de Burgemeester ter afbraak van de gebouwen aan de Broekstraat 39-45 enerzijds en aan de Zandstraat 14-16 anderzijds.

De Commissie betreurt dat in het verleden niet zorgvuldiger met de bestaande bebouwing omgesprongen werd, hetgeen een duurzaam renovatieproject had kunnen mogelijk maken. Aangezien vandaag de terreinen, op het nr.18 na, braak liggen, is nieuwbouw echter vandaag het enige alternatief. De Commissie meent dat het voorliggende project echter voor verbetering vatbaar is.

Wat het programma betreft, meer bepaald kantoren en handelsruimten, formuleert de Commissie geen bezwaar. Ze stelt zich echter vragen bij de opportuniteit om een nieuw

gebouw van vijf verdiepingen op te trekken in het binnenterrein. Dit is weinig valoriserend voor het binnenterrein, maar leidt eveneens tot vrij moeilijke woonomstandigheden.

Voor wat de renovatie van het pand aan de Zandstraat 18 betreft, formuleert de KCML geen bemerkingen. Op de achtergevel na wordt de structuur van dit appartementsgebouw uit het interbellum behouden. De voorgevel wordt gereinigd en voorzien van nieuwe stalen ramen conform de originele uitvoering.

De Commissie vraagt er wel over te waken dat de werf op geen enkel ogenblik de stabiliteit van het Waucquez warenhuis in het gedrang zou brengen.

Daarentegen is de KCML van mening dat bepaalde aspecten van de nieuwe gebouwen herzien moeten worden:

- Het huidige project voorziet een knik in de rooilijn, die benadrukt zou worden door een schuin geplaatst hekken. De Commissie vraagt dit punt te herzien en hierbij de rooilijn strikt te eerbiedigen.
- De uitwerking van de hoektravee dient herzien te worden. Het betreft een belangrijke hoek in het stedelijke weefsel waarvan de uitwerking bijzondere aandacht verdient. In het huidige project werd, in het bijzonder voor wat de kant van de Zandstraat betreft, geen specifieke behandeling voorzien voor de hoektravee, maar beperkt men zicht tot een blind gevelvlak. De Commissie kan dit niet onderschrijven en vraagt rekening te houden met de strategische positie van die hoek die het gebouw zal articuleren en dus een doordachte vormgeving verdient.
- De uitwerking van het gelijkvloers is weinig valoriserend voor het gebouw en de openbare ruimte. De Commissie vraagt zowel de vormgeving van de begane grond, als haar bestemming te herzien met het oog op een grotere interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte. In dat opzicht stelt ze zich ook vragen bij de opportuniteit om appartementen, en in het bijzonder de slaapvertrekken, in te richten aan de straatkant. Dit levert geen bijdrage aan de animatie van de openbare ruimte en is weinig gunstig voor de algemene woonkwaliteit van die appartementen. Ook de ingang tot de woningen zou meer gevaloriseerd moeten worden.
- De nieuwe gevels hebben, algemeen genomen, een vrij stereotiepe uitdrukking. De Commissie meent dat een inspanning geleverd zou kunnen worden om, zeker wat de typologie en afmetingen van de vensteropeningen betreft, een bepaalde diversiteit in te voeren naargelang hun plaats in de gevel en de achterliggende functies.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

J. DEGRYSE
Voorzitter