

Gemeente Jette  
Dhr. D. Doyen, Burgemeester  
Overlegcommissie  
Wemmelsesteenweg 100  
1090 Brussel

O/ref : GM/JET2.36/s.431  
U/ref : B.G.-2008 0520  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Burgemeester,

Betreft : JETTE. Henri Werriestraat 76. Afbraak van de voormalige bioscoop Ritz en bouw van een appartementsgebouw en drie eengezinswoningen. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning J.8412.  
*Dossier behandeld door N. Lodomez.*

In antwoord op uw brief van 5 maart 2008, ontvangen op 10 maart, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 19 maart 2008 over hoger vernoemde aanvraag volgend advies heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft de nagenoeg volledige afbraak van de voormalige bioscoopzaal Ritz. Het gebouw werd in 1956 gerealiseerd door architect Remy Van Der Looven en is een karakteristieke getuige van de buurtcinema's uit die periode, gerealiseerd in een typische "expo'58"-architectuur. De bioscoopzaal werd in 1969 tot bowling omgevormd, een functie die ze tot op heden behield. In het gebouw aan de straatkant, dat twee verdiepingen telt, bevindt zich op de begane grond de inkomhal tot de voormalige bioscoop; op de verdiepingen zijn appartementen ingericht. Achter het volume aan de straatkant ligt de voormalige bioscoopzaal, opgebouwd uit een eenvoudige trapvormige structuur met metalen Monnierspanten. Het gebouw neemt nagenoeg het volledige perceel in, op een zijdelingse doorgang na over de hele lengte van het gebouw (voormalige evacuatieweg?).

Het project voorziet de volledige afbraak van de voormalige bioscoop (gebouw aan de straatkant en achterliggende zaal), op de laatste travee van de achterbouw na, voor een nieuwbouwcomplex bestaande uit een appartementsgebouw met 9 woningen aan de straatkant en drie eengezinswoningen in het binnenterrein. Het achterste deel van de voormalige bioscoopzaal zou behouden worden en geïntegreerd in de eengezinswoningen, waarbij de bestaande spanten de overkapping van zolderruimtes zouden vormen.

De Commissie kan het voorgestelde ontwerp om verschillende redenen niet onderschrijven. Enerzijds meent ze dat de voormalige bioscoop deel uitmaakt van het lokale erfgoed van de gemeente Jette en een representatief voorbeeld vormt van de buurtbioscopen die onmiddellijk na de Tweede Wereldoorlog gerealiseerd werden. De gevel is karakteristiek voor de architectuur uit de periode van de Expo'58 en wist, ondanks enkele betreurenswaardige wijzigingen (zoals de vervanging van de oorspronkelijke ramen door PVC-ramen), zijn voornaamste kenmerken, zowel qua opbouw als materiaalgebruik, te behouden. Ook de inkomhal is kenmerkend en omvat nog een aantal typische oorspronkelijke elementen, zoals het gebogen plafond met geïntegreerde verlichting, de presentatiekasten, elementen van het schrijnwerk, enz. De KCML is van mening dat de volledige afbraak van dit gebouw een verlies aan erfgoed voor de gemeente Jette zou betekenen. Bovendien kadert het behoud en de herbestemming van de bestaande bebouwing ook in de hedendaagse visie over duurzame ontwikkeling.

***Eerder dan een onbeduidend deel van de achterkant van de bioscoopzaal te integreren in de nieuwbouw (nl. de laatste travee van de voormalige bioscoopzaal), vraagt de Commissie het meest betekenisvolle volume, te weten het gebouw aan de straatkant te behouden en te renoveren, met behoud van zijn belangrijkste karakteristieken, in plaats van dit volledig af te breken.*** Eventueel kan ook de ophoging van dit gebouw met één verdieping worden bestudeerd, onder voorbehoud dat dit niveau voldoende terugwijkt ten overstaan van de rooilijn en geen afbreuk doet aan de eenheid van de voorgevel.

Anderzijds vindt de KCML het voorgestelde nieuwbouwproject zowel stedenbouwkundig als architecturaal op verschillende punten problematisch. Het gabariet is te hoog in vergelijking met de kroonlijst van de aanpalende gebouwen. Voorts is de behandeling van het gelijkvloers onaanvaardbaar. Dit niveau zou nagenoeg volledig ingericht worden als parkeerruimte en afgesloten worden door middel van een stalen hek over nagenoeg de hele gevelbreedte. De toegang tot de woningen is in dit ontwerp volledig ondergewaardeerd en er is nauwelijks plaats voorzien voor een inkomhal. Een dergelijke behandeling van de begane grond, in het bijzonder aan de straatzijde, zou nefast zijn voor een goede interactie tussen het gebouw en de openbare ruimte in deze hoofdzakelijk residentiële buurt. Het bestaande gebouw, mits een passende afsluiting wordt gevonden voor de inkomhal, vormt daarentegen wel een passende overgang tussen de openbare ruimte en de woningen.

Het aantal parkeerplaatsen moet in de mate van het mogelijke beperkt worden en deze mogen niet rechtstreeks op de straat uitgeven. In een renovatieproject kan de toegang tot een parkeerruimte achteraan worden voorzien, via de bestaande zijdelingse doorgang (ter hoogte van de garageboxen).

De bouw van drie eengezinswoningen in het binnenterrein is eveneens een heikel punt dat op stedenbouwkundige bezwaren stuit (bebouwing van het binnenterrein, kwaliteit van de woningen, e.d.) en afwijkingen vergt. Algemeen genomen is de Commissie geen voorstander van een soortgelijke inplanting van woningen. Ze meent echter dat **in geval een inspanning wordt geleverd om het bestaande gebouw aan de straatkant te behouden** de gemeente kan overwegen dit principe toe te staan. In dit geval zou de inplanting van de woningen echter wel verbeterd moeten worden, bijvoorbeeld door de huizen haaks tegen de gemene muur rechts aan te bouwen, als een soort beluik, in plaats van midden op het binnenterrein. De geringere

bouwdiepte van het bestaande gebouw t.o.v. de geplande nieuwbouw biedt in dit kader ook meer mogelijkheden.

Bij wijze van besluit vraagt de Commissie de uitgangspunten van de huidige aanvraag grondig te herzien en de logica ervan om te keren: als voornaamste optie dient het behoud en de renovatie van het gebouw aan de straatkant te worden weerhouden, in plaats van het behoud van een klein en onbeduidend deel van de achterbouw die erfgoedkundig minder interessant is. Op die voorwaarde acht de Commissie het aanvaardbaar de bouw van nieuwe eengezinswoningen toe te laten in het binnenterrein mits de nodige voorzorgen worden genomen om de inplanting en toegang tot die woningen te optimaliseren.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

J. DEGRYSE  
Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. – DML (H. Lelièvre) en D.U.