

GEMEENTE SCHAARBEEK
Stedenbouw en Leefmilieu
Mevrouw C. JODOGNE
Wvd Burgemeester
Colignonplein
1030 SCHAARBEEK

U/Ref. : 2010/418=235/105-107
O/eéf. : AVL/ah/SBK-2.252/s499
Bijlagen: 1 dossier A3

Brussel,

Mevrouw de Burgemeester,

Betreft : SCHAARBEEK. Roodebeeklaan, 105-107. Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van appartementen.
(Dossier behandeld door Gilles Vandenbrouck)

In antwoord op uw brief van 7 april 2011 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 19 april, hebben wij de eer u te melden dat onze Commissie over bovengenoemde aanvraag **ongunstig advies** heeft uitgebracht tijdens haar vergadering van 27 april 2011.

De aanvraag betreft de bouw van een appartementsgebouw op het braakliggend perceel (breedte 5,83 m) links van de gemeenteschool n.o.v. Henri Jacobs waarvan de vrijwaringszone het project omvat (bescherming als monument bij besluit van 25/09/2008). Het bouwterrein paalt aan één van de drie Art Nouveau gevels van de school die uitgeven op de Roodebeeklaan (twee identieke toegangen op de nrs. 103 en 61 en de directeurswoning). Deze gevel telt twee bouwlagen en is uitgevoerd in natuursteen en bekroond met een opvallend entablement. Een monumentale houten ingangspoort leidt naar de klaslokalen die zich in het binnenblok bevinden.

Links paalt het terrein aan een opbrengsthuis van 4 verdiepingen met handsgelijklvloers dat eveneens dateert van het begin van de 20ste eeuw.

De aanvraag betreft een nieuwbouw over 6 bovengrondse bouwlagen en een kelderverdieping. Volgens de plannen omvat het gelijkvloers een transparante inkompartij met twee geïntegreerde parkeerplaatsen alsook een appartement dat uitgeeft op de tuin. Op de verdiepingen +1 tot +3 voorziet men telkens een appartement met één slaapkamer aan de straatkant en een leefruimte en terras aan de achterzijde. De twee hoogste verdiepingen huisvesten een 3-slaapkamerappartement met woonruimte aan de voorzijde. Alle niveaus worden bediend door een lift en een buitentrap.

De nieuwbouw op dit perceel vormt een bijzondere uitdaging op architecturaal en erfgoedkundig vlak vanwege de nabijheid van de erg karakteristieke Art-Nouveau gevel. Daarom betreurt de KCML dat de initiële bebouwing van het perceel niet gedocumenteerd is in het kader van de bouwaanvraag of dat niet gerefereerd wordt aan de bouwkundige context van de tweede gevel n.o.v. Henri Jacobs die zich enkele huizen verder bevindt op het nummer 61. Een beter begrip van die context had de integratie van de nieuwbouw in het gevelfront, dat een passende overgang moet vormen tussen de beschermde gevel en de overige heterogene straatgevels, kunnen bevorderen. Volgens de KCML slaagt het project hier niet in aangezien zowel het gabariet (bouwhoogte- en diepte) als de architectuur en de vormgeving een breuk teweeg brengen ten overstaan van het bestaande gevelfront en de beschermde Art Nouveau gevel in het bijzonder.

De Commissie vraagt daarom het ontwerp te herwerken en de kroonlijsthoogte van de nieuwbouw te laten aansluiten op het lijstwerk onder de bekroning van de beschermde art nouveau gevel, naar het

voorbeeld van de constructies die zich aan weerszijden van de identieke gevel van het nummer. 61 bevinden, zoals geïllustreerd door onderstaande foto.



Het entablement van de beschermde gevels bestaat uit een lijst en een decoratieve fries onder een opvallende gebogen kroonlijst bekroond met een attiek in steen en decoratief smeedwerk. Deze bekroning is hoger dan de aanpalende kroonlijsten wat de gevels hun monumentaliteit verleent. Dit kenmerk moet absoluut behouden blijven. Boven de kroonlijst kan men eventueel een terugwijkende dakverdieping voorzien op voorwaarde dat de leesbaarheid van de beschermde gevel niet verstoord wordt.

De Commissie vraagt eveneens de architectuur van de voorgevel te herwerken en beter in het gevelfront te integreren omdat zij meent dat de onregelmatig uitkragende raampartijen geen meerwaarde betekenen in het straatbeeld. Ze komen ook de leefbaarheid van de appartementen niet ten goede (grote raampartijen in de slaapkamers). De optie om grote, naar verschillende zijden georiënteerde raampartijen in de voorgevel aan te brengen roept ook vragen op inzake energieprestatie en onderhoud (ze verlichten hoofdzakelijk de slaapkamers en niet de leefruimtes en zijn afwisselend naar het oosten en het westen georiënteerd).

Tenslotte betreurt de Commissie dat het gelijkvloers haast volledig ingenomen wordt door twee parkeerplaatsen wat een goede interactie tussen de woningen en de openbare ruimte verhindert. Het gebruik van een transparante garagepoort (zicht op de geparkeerde auto's) zal het straatbeeld niet ten goede komen. De voorziene garage is trouwens erg smal (4.90 m) waardoor de wagens het volledige gelijkvloers dreigen te versperren aangezien de garage en de toegangshal zijn opgevat als één doorlopende ruimte. ***Het lijkt dan ook aangewezen het gelijkvloers volledig te bestemmen als woningen en, in afwijking van de GSV, geen parkeerruimte te voorzien.***

Samengevat vraagt de Commissie het ontwerp te herzien en daarbij rekening te houden met bovengenoemde bemerkingen alsook met de bepalingen van de GSV betreffende de bouwdiepte van de nieuwbouw.

Hoogachtend,

G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris

A. de SAN
Wvd. Voorzitter

c.c. : - B.R.O.H. – D.M.L. : Mevr. Michèle KREUTZ
- B.R.O.H. – D.S. : Mevr. Véronique HENRY