

GEMEENTE SINT-
LAMBRECHTS WOLUWE
Dienst Stedenbouw

Paul Hymanslaan 2
1200 BRUSSEL

Brussel,

U/ref : 17362
O/ref : GM/ah/XSL-2.88/s510
Bijlage : 1 dossier

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft : SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE. Georges Henrilaan 364. Afbraak van een appartementsgebouw en bouw van woningen met handelsgelijksvloers en een ondergrondse parkeergarage.

In antwoord op uw brief van 10 oktober 2011 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 19 oktober, hebben wij de eer U de bemerkingen mee te delen die ons College heeft uitbracht over bovengenoemd project tijdens haar vergadering van 9 november 2011.

Zij vraagt het ontwerp te herwerken zodat het kenmerkende stadsweefsel van de G. Henrilaan, dat ook twee beschermde huizen omvat, behouden en geherwaardeerd wordt:

- de architecturale vormgeving moet beter afgestemd worden op de traditionele bebouwing die haar betekenis verleent aan de wijk, in het bijzonder aan de beschermde gevels en de gebouwen in hun vrijwaringszone;
- de oppervlakte van de parkeergarage en de handelsruimte moet beperkt worden om het binnengebied te herwaarderen en de stedelijke structuur te vrijwaren;
- het project mag in geen gevel de bouw van woningen op het perceel aan de Alberteynlaan verhinderen (met behoud van de op de bewaarlijst ingeschreven hoogstam).

De aanvraag beoogt de bouw van appartementen over vier verdiepingen met een gelijkvloerse handelsruimte en een ondergrondse parkeergarage over twee bouwlagen. Het complex vervangt een bestaand appartementsgebouw met handelsruimte en een aanpalend parkeerterrein dat uitgaat op de G. Henrilaan. De geplande parking en de winkelruimte zouden het volledige bouwblok innemen. Aan de zijde van de Alberteynlaan palen ze aan een braakliggend perceel dat momenteel dienst doet als parkeerterrein. Dit ontwerp is een aangepaste versie van de plannen die de KCML onderzocht heeft tijdens haar vergadering van 18 maart 2009.

Ondanks de toenemende commerciële druk is de G. Henrilaan is nog steeds in hoofdzaak gekenmerkt door een traditioneel gevelfront. De Commissie pleit ervoor dat in de mate van het mogelijke te herwaarderen. De geplande voorgevel zou echter een breuk veroorzaken met het straatbeeld (dat trouwens twee beschermde huizen omvat op de nummers 350-352). Dit is vooral te wijten aan de materiaalkeuze, de compositie van de open en gesloten delen en de

povere uitwerking van de benedenverdieping. De Commissie vraagt het ontwerp op elk van die punten te verbeteren met het oog op een meer harmonieuze integratie in het gevelfront. Ook de interactie met de openbare ruimte is niet adequaat. Zo wordt één derde van de gevelbreedte ingenomen door de toegang tot de parkeergarage wat niet in verhouding is tot de weinig leesbare ingang van de woningen (de plannen en de gevelopstand spreken elkaar tegen op dit punt). Het is daarom aangeraden de toegang tot de parkeergarage te beperken door de inrit afwisselend in beide rijrichtingen te organiseren. De vormgeving van de winkelpui moet herzien worden, in het bijzonder wat betreft de aansluiting met het links gelegen handelspand. Men mag dit luik van het ontwerp niet overlaten aan de toekomstige gebruiker (de plannen geven hierover geen inlichtingen).

Het project betekent ook geen verbetering voor het onafgewerkte gevelfront van de Alberteynlaan. Het vrijliggend perceel wordt herleid tot laad- en loszone en nooduitgang voor de handelsruimte. Het uitzicht van de achtergevel van het toekomstige grootwarenhuis is niet gedocumenteerd. Dit deel van het terrein moet opnieuw bestudeerd worden zodat het de bouw van woningen op het terrein aan de Alberteynstraat niet zou verhinderen, en zonder het behoud van de op de bewaarlijst ingeschreven hoogstam in het gedrang te brengen.

Voorts voorziet dit project een overbezetting van het bouwblok op het niveau van de winkel en de ondergrondse parkeergarage wat een afwijking vergt van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening. Deze ingreep kan dan ook bezwaarlijk gezien worden als een herwaardering van het (al sterk gemineraliseerde) binnengebied. De KCML pleit ervoor de oppervlakte van de ondergrondse parkeergarage te verkleinen en op bepaalde delen van het perceel een groene ruimte in volle grond aan te leggen wat zal bijdragen tot de opwaardering van het bestaande stadsweefsel.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

Kopie naar : BROH – DML (Mevr. I. Leroy)
BROH – DS (Dhr. Fr. Timmermans)