

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek  
Dienst Stedenbouw  
Dhr. Paul Lemaire  
Graaf van Vlaanderenstraat 20  
1080 BRUSSEL

U/ref : Dossier n°PU-35241  
O/ref : GM/MSJ2.168/s.513  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : SINT-JANS-MOLENBEEK. Heyvaertstraat 89. Verbouwing van een fabriekshal tot showroom voor wagens en 15 appartementen met 15 parkeerplaatsen. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Advies van de KCML.

In antwoord op uw brief van 13 december 2011, ontvangen op 19/12/2011, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 18 januari 2012 over hoger vernoemde aanvraag volgend advies heeft uitgebracht.

**De Commissie meent dat de voorziene werken weinig impact zullen hebben vanuit erfgoedkundig standpunt. Wel vraagt ze voor de wijzigingen aan de voorgevel kwaliteitsvolle materialen te gebruiken die overeenstemmen met de industriële vormgeving van het pand.**

**Ze moedigt de inrichting van woningen in het pand aan maar meent dat hun organisatie voor verbetering vatbaar is, in het bijzonder wat de rechtstreekse zichten en natuurlijke verlichting betreft (de voorschriften van de GSV moeten minstens strikt worden nageleefd).**

De aanvraag betreft de verbouwing van een voormalige fabriekshal tot showroom voor wagens (gelijkvloers en eerste verdieping) en 15 wooneenheden (op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping) met evenveel parkeerplaatsen (gelijkvloers).

Het betreft de voormalige “Manufacture belge de Boîtes métalliques” (M.B.B.M.), gebouwd in 1927 en gelegen in de wettelijke vrijwaringszone van het beschermde pand op de hoek van de Heyvaertstraat (nr. 124) en de Liverpoolstraat (nr. 33).

De aanvraag is volgens de aanvrager nagenoeg identiek aan een project dat in 2005 werd ingediend en waarvoor al een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd (op 29/04/2005). Over dit eerste ontwerp werd het advies van de KCML niet ingewonnen.

Het ontwerp voorziet enkele wijzigingen aan de voorgevel in de Heyvaertstraat, ter hoogte van de begane grond, om de afzonderlijke toegangen tot de woningen en de parkeergarage enerzijds en, anderzijds, tot de showroom, te verzekeren. De overige bestaande ramen van de voorgevel blijven ogenschijnlijk bewaard.

Hoewel de verbouwingen aan de voorgevel een beperkte visuele impact hebben op het nabijgelegen beschermde pand vraagt de Commissie **de nodige aandacht te besteden aan het gebruik van kwaliteitsvolle en duurzame materialen die overeenstemmen met het industriële karakter van het pand. Het gebruik van trespa-panelen is in dat opzicht af te raden. Ook de nieuwe modellen van de deuren en garagepoort dienen beter te worden afgesteld op de industriële vormgeving van de gevel.**

De KCML moedigt, algemeen genomen, de verwezenlijking van nieuwe woningen aan. Het project behoudt in grote lijnen de bestaande structuur van het gebouw, wat positief is. Toch roept het ontwerp vanuit stedenbouwkundig oogpunt een aantal vragen op, meer bepaald wat de leefkwaliteit betreft van de geplande woningen. Het merendeel van de appartementen betreft immers enkelzijdige woningen (slechts aan een kant aansluitend op de buitenruimte) wat niet optimaal is (onder andere voor wat de natuurlijke ventilatie en verlichting betreft). Een deel van de appartementen is alleen gericht op de patio's (die zelf een erg geringe diepte hebben), met als gevolg een zeer beperkt zicht naar buiten toe. De woningen achteraan hebben ook een erg beperkt uitzicht op de omgeving ten gevolge van de van de zeer dichte bebouwing van het binnenterrein. **De KCML meent dan ook de organisatie van de woningen verbeterd kan worden, onder meer door de patio's beter te benutten en de appartementen zo te organiseren dat zowel voor- als achteraan een direct uitzicht ontstaat naar buiten toe.** Dat zal de natuurlijke verlichting en verluchting en de woonkwaliteit in het algemeen ten goede komen.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

M. -L. ROGGEMANS  
Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. – D.M.L. (Dhr. H. Lelièvre)