

Stad BRUSSEL
Mevrouw V. MOSQUERA
Departement Stedenbouw
Sectie Vergunningen
Anspachlaan 6
B - 1000 BRUSSEL

Uw./Ref. : R491/2018
Onze/Ref. : AA/KD/BXL22661_627_Royale_119à123
Bijlage : 1 dossier

Brussel

Geachte,

Betreft : BRUSSEL. Koningstraat 119-123 / Verenigingstraat.
Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning m.b.t. de herbestemming en de verbouwing van een kantoorgebouw tot studentenwoningen met uitbreiding van het dakvolume.

In antwoord op uw brief van 27/09/2018, sturen wij u het advies over bovengenoemde aanvraag, door onze Commissie uitgebracht tijdens haar vergadering van 03/10/2018.

De aanvraag betreft een kantoorgebouw van 1932, gebouwd n.o.v. de architecten E. Cartiaux en G. Dewez. Het is gelegen in de vrijwaringszone van het Astoriahotel aan de Koningstraat 101-103 en geeft achteraan uit op de Verenigingstraat in de Onze-Lieve-Vrouw ter Sneeuwwijk, tegenover de als monument beschermde nummers 26-28 en 32. Het gebouw telt zeven verdiepingen en is zichtbaar vanaf de Kruidtuin en het Congresplein. Het bevindt zich langs de historische as van de Koningstraat die op het GBP is ingeschreven als structureerende ruimte. De ruime omgeving van het pand is gekenmerkt door homogeen en opmerkelijk erfgoed en staat op het Plan ingeschreven als GCHEWS.

De aanvraag geldt de herbestemming en de verbouwing van het leegstaande kantoorgebouw tot studentenwoningen met een handelsruimte op de begane grond. Het ontwerp omvat ook de gevelrenovatie et de bouw van een conciërgewoning op het dak.

De inrichting van studentenwoningen in deze wijk is zeker te verantwoorden vanwege de nabijheid van meerdere hogescholen en de KCML gaat dan ook akkoord met de voorgestelde herbestemming. Ook uit zij geen bezwaar tegen de voorgestelde aanpassing van de gevel aangezien de bestaande toestand daarbij nauwelijks gewijzigd wordt. Over het stedenbouwkundige luik van het ontwerp zoals de woonbaarheidsnormen, doet de Commissie geen uitspraak.

De KCML betwist echter wel de toevoeging het dakvolume (conciërgewoning of luxe-appartement ?). Deze ophoging wijkt op verschillende punten af van de bestaande regelgeving, onder meer van de GVS, ook al vervangt ze een deel van de technische verdieping (afwijking qua hoogte, bouwdiepte, dak, ...). Bovendien zou het nieuwe volume, dat de volledige bouwdiepte inneemt en als een louter architectuurgeste lijkt te zijn opgevat, erg zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte en op die wijze afbreuk doen aan de zichtlijnen op en vanaf de beschermde gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Dit zou de erfgoedwaarde van de Koningstraat en van zijn onmiddellijke omgeving niet ten goede komen en moet dus vermeden worden.

Met de meeste hoogachting,

A. AUTENNE
Secretaris

C. FRISQUE
wnd. Voorzitter

c.c. S. Valcke (BUP-DML); M. H. Lelièvre (DML), Mme B. Annegarn (DS).