

Gemeente Elsene
Dhr. O. de Clippele Schepen
Elsensesteenweg 168
1050 Brussel

O/ref : Gm/XL2.374/s.418
U/ref : 7B/PU/2583
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft : ELSENE. Elsensesteenweg 156. Ophoging van een bestaand gebouw.
Dossier behandeld door Mevr. Coppieters (7^e Directie B – Stedenbouw)

In antwoord op uw brief van 22 augustus 2007, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 5 september 2007 over hoger vernoemde aanvraag volgend advies heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft een bestaand gebouw waarvan enkel de begane grond (handelsruimte) behouden zou worden en die met een nieuwe constructie van 3 bouwlagen + dakverdieping zou worden opgehoogd. Het betreft de voormalige bioscoopzaal "Piron" die in de loop der jaren zodanig verbouwd werd dat er nauwelijks nog elementen van die vroegere bestemming getuigen. Het pand sluit dit deel van de Elsensesteenweg af en vormt de grens met het Fernand Cocqplein. Hierdoor vormt een breuk in de rooilijn die tevens getuigt van de historische ontwikkeling van dit deel van de gemeente en de aansluiting van het plein op de steenweg.

De bijzondere stedenbouwkundige situatie leidt ertoe dat elke ophoging van het pand zeer zichtbaar zou zijn gezien vanop het Fernand Cocqplein en de breuk in de rooilijn nog zou versterken. De Commissie meent dat aan dit punt onvoldoende aandacht werd besteed in het voorliggende ontwerp. De ophoging gebeurt in aansluiting met de gevels aan de Elsensesteenweg, waardoor de gemene muur, gezien vanaf het Fernand Cocqplein, des te meer in het oog zou springen en de breuk in het weefsel nog zou versterken.

De Commissie kan het huidige project om voornoemde reden niet onderschrijven en ***vraagt dan ook een nieuw ontwerp uit te werken dat meer rekening houdt met de specifieke stedenbouwkundige situatie van het pand. In geen geval mag de "breuk" nog worden benadrukt.*** De voorgestelde ophoging is in het huidige project te hoog en ***moet zeker aan de zijde van het plein met minstens één bouwlaag verminderd worden, zodat de dakhelling en de gemene muur onder de bedaking niet zichtbaar zijn vanaf het plein.***

Er dient ook naar een betere articulatie van het gebouw te worden gezocht zodat een gepaste overgang wordt gecreëerd tussen het plein en de Elsensesteenweg. De Commissie raadt in dit kader aan de historiek van dit perceel wat nader te documenteren. Indien dit van oudsher een historisch gegeven is, dan dient het spoor hiervan in de rooilijn en het gevelfront te worden bewaard (zoals in het huidige ontwerp het geval is).

Anderzijds meent de Commissie dat het behoud van de bestaande gelijkvloerse verdieping de uitwerking van een degelijk project enigszins in de weg staat. De huidige situatie, waarbij het volledige perceel op de begane grond is bebouwd, is bovendien weinig valoriserend voor het binnenterrein.

Tot slot vraagt de Commissie de ingangen tot de handelsruimte en tot de woningen duidelijk van elkaar te scheiden en in het bijzonder de toegang tot de woningen te valoriseren. Er kan dan ook niet worden toegestaan dat de uithangborden van de winkel boven de inkom tot de woningen worden geplaatst.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

J. DEGRYSE
Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
S.M.S. van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest