

**GEMEENTE SINT-GILLIS
Dienst Stedenbouw
M. Van Meenenplein 39
1060 BRUSSEL**

U/ref. : 8077/2007-328
O/ref. : GM/ah/SGL-2.241/S434
Bijlage : 1 dossier met 8 plannen

Brussel,

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft : SAINT-GILLES. Bronstraat 83. Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een complex voor begeleid wonen.

In antwoord op uw brief van 15 april 2008 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 17 april, sturen wij u de **bemerkingen** die onze Commissie tijdens haar vergadering van 7 mei 2008 over hoger vermeld project heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft de bouw van woningen aan de Bronstraat, op het grondgebied van het voormalige Karmelietenklooster dat te Sint-Gillis werd opgericht aan het einde van de 19^{de} eeuw. Tot op heden bleven de kloostergebouwen, de tuin en de Sint-Bernarduskapel behouden. De kapel wijkt terug t.o.v. de rooilijn en bevindt zich achter een voorpleintje waaraan vroeger de noordelijke kloostervleugels paalden. Sinds hun afbraak in 1966 bleef het terrein rechts van de kapel, waarop de nieuwbouw voorzien is, onbebouwd. Het project vergt enkel de afbraak van een kleine, recente constructie.

De bebouwing van het terrein en het voorgestelde bouwprogramma zijn volledig aanvaardbaar, temeer daar de zone vóór de kapel heraangelegd wordt wat het uitzicht ervan verfraait. De K.C.M.L. meent echter dat de vormgeving van het gebouw de integratie van de woningen in het stadsweefsel niet ten goede komt. De in het ontwerp opgenomen referenties (bijvoorbeeld aan een Parijs' appartementsgebouw van Auguste Perret) zijn weinig pertinent in de stedenbouwkundige context van de Bronstraat. Het betreft een straat met overwegend een typisch laat 19^{de}-eeuwse bebouwing; ze is op het Gewestelijk Ontwikkelingsplan ingeschreven in een gebied van culturele, historische en esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.

Omwille van de stedenbouwkundige kenmerken van de Bronstraat is het aangewezen dat de voorgevel de rooilijn strikt volgt, en niet, zoals in het ontwerp, afgeschuinde en inspringende delen vertoont. Op de begane grond bieden de insprongen ruimte aan de lichtkoepels van de kelders en aan enkele terrassen die – omwille van de privacy – van de stoep gescheiden zijn door een hardstenen muur. De natuurlijke helling van de straat is daarbij niet gevolgd waardoor de hoogte van de muur varieert van ca. 1,75 tot 2,25 m. Dit komt de interactie tussen de woningen en de openbare ruimte niet ten goede (en maakt de terrassen weinig aantrekkelijk). Ook de terugwijkende, schuin ingeplante ingang aan de Bronstraat bevordert de wisselwerking

met de straat niet. De voor- en de zijgevel zouden elkaar raken in een scherpe hoek wat het gezicht op het gebouw niet ten goede komt. Bovenaan zijn een dakterras en een rechthoekige opening in het overkragende dak voorzien (deze opening is wel afgebeeld op de perspectieven maar niet op het dakenplan) die het uitzicht nog complexer maken en weinig functioneel zijn. **Al deze elementen fragmenteren het gevelfront en doen afbreuk aan de homogeniteit van de Bronstraat.** De Commissie vraagt dan ook de gevel te herzien en de continuïteit van de straat hierbij te verzekeren.

Gezien de natuurlijke helling van de straat kan **de hoogte van de rechter travee beter tot drie bouwlagen worden beperkt** om de visuele impact van de zijgevel, die boven de smalle, aanpalende constructie uitsteekt, te beperken.

Volgens het ontwerp zou men de zij- en de achtergevel bekleden met doorschijnende glastegels doorheen de welke de structuur van het gebouw zichtbaar is; de activiteiten in het interieur zullen vanaf de openbare ruimte eveneens waarneembaar zijn. Aan de zijkant zal het gebouw er dus uitzien als een 'lichtgevende doos' wat niet wenselijk is. Daarom vraagt de Commissie **de gevelbekleding van de voorgevel, omwille van de continuïteit, ook tegen de zijgevel door te trekken.**

De aanvraag vermeldt niet of de zijgevel samenvalt met de perceelsgrens. Zo ja, dan vloeit de voorliggende optie misschien voort uit de beperkingen verbonden aan de mandelige muren. In dat geval moet men de gevel achteruitplaatsen t.o.v. de scheidingslijn met het voorplein. Zo de perceelsgrens geen juridisch probleem stelt, dan pleit de Commissie ervoor om de zijgevel te ontwerpen als een 'echte' gevel met duidelijke open en gesloten delen.

Hoewel het ontwerp originaliteit nastreeft, meent de KCML dat het zich onvoldoende integreert in het bestaande stadsweefsel wat afbreuk zou doen aan de stedenbouwkundige en erfgoedkundige waarde van de Bronstraat. Ook bij de architecturale kwaliteit van de nieuwe woningen kunnen vragen worden gesteld (ligging van de terrassen, oriëntatie van de badkamers aan de straatkant, ...). De Commissie vraagt daarom de vormgeving van de nieuwbouw beter af te stellen op de context en daarbij de bovengenoemde aanbevelingen in acht te nemen. Zij meent dat de voorgestelde wijziging het succes van de onderneming niet in het gedrang brengt.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

G. STEGEN
Ondervoorzitter

c.c. : B.R.O.H. – D.M.L.
B.R.O.H. – D.S.