

STAD BRUSSEL
Dhr. D. DE SAEGER
Departement Stedenbouw
Plan en Vergunningen
Anspachlaan 6
1000 Brussel

U/ref.: 66A/08 (dossier behandeld door W. Van Asch)
O/ref.: GM/ah/BXL-2.2109/s453
Bijlage : 1 dossier met 7 plannen

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Antwerpsesteenweg 38-39. Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen met volumetoename van een gebouw met woningen en handelsgelijkvloers.

In antwoord op uw brief van 27 februari 2009 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 4 maart jongstleden, hebben wij de eer u te melden dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 18 maart 2009 over hoger vermelde aanvraag volgende **bemerkingen** heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft de verbouwing van een herenhuis in eclectische stijl met neoclassicistische inslag, dat werd gebouwd rond 1909 n.o.v. architect F. Kielbaey. De kelder en het gelijkvloers bezetten momenteel 100 % van het perceel en huisvestten tot 2002 een bank. Daarboven bevinden zich drie verdiepingen onder plat dak die elk zijn ingericht tot één appartement volgens een L-vormig plan rond een kleine binnenkoer.

Het pand is opgenomen in de Inventaris van het onroerend erfgoed (Brussel 1A) en bevindt zich in blok 5 van het BBP 60-07 "Antwerpen-Yser" (1993). Het is gelegen in de vrijwaringszone van de voormalige vestiging Blum.

Volgens de plannen van de oorspronkelijke bouwaanvraag telde het herenhuis drie bouwlagen onder een masardedak en was de gevel bekroond met een balustrade. Inmiddels werd de mansarde verbouwd tot een volwaardige verdieping onder plat dak zodat het huis momenteel vier bouwlagen telt. Om de rentabiliteit van het goed te verhogen, voorziet het ontwerp de toevoeging van een vijfde bouwlaag.

De Commissie vraagt het pand niet op te hogen om de integratie van het herenhuis in het bestaande gevelfront te vrijwaren, in het bijzonder t.o.v. het aanpalende en beschermde herenhuis op het nr. 40. Deze ingreep wijkt trouwens af van de voorschriften van het BBP dat in deze zone een maximum bouwprofiel voorziet van 4 bouwlagen onder plat dak (d.i. de bestaande toestand). De ophoging van het dak zou bovendien de lichtinval aan de achtergevel van het aanpalende nr. 35 sterk verminderen. Overeenkomstig het BBP vraagt de Commissie zich daarom te beperken tot de restauratie van de gevel en daarbij de nodige aandacht te besteden aan de

gevelbekroning (wegnemen van de panelen rond de dakgoot). Het dossier moet ook vervolledigd worden met gegevens over de gevelafwerking, de behandeling van het buitenschrijnwerk en van de dakgoot, alsook over de verluchtingspijpen en de schoorstenen.

De bestaande appartementen hebben elk een oppervlakte van 131 m² over een gevelbreedte van 9,5 m. Volgens het ontwerp wordt elke verdieping overlangs opgesplitst in twee appartementen. Hoewel de nieuwe woningen conform zijn aan de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, zijn ze erg klein: ongeacht de appartementen één of drie kamers tellen, is de oppervlakte van de leefruimtes met geïntegreerde keuken beperkt tot 30 à 33 m³.

De onderverdeling van de verdiepingen zal de leefkwaliteit van de woningen dus niet ten goede komen en de K.C.M.L. raadt de ingreep dan ook af. Immers, het behoud van de bestaande woningen (wat betreft de oppervlakte) biedt een betere garantie op een goede woonkwaliteit en op termijn dus ook op een degelijke bestemming en goed behoud van het pand.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

G. VANDERHULST
d.d. Voorzitter