

Stad Brussel
Departement Stedenbouw
Plan en Vergunningen
Overlegcommissie
Dhr. De Saeger
Anspachlaan 6
1000 Brussel

O/ref : GM/BXL2.2155/s.469
U/ref : 29W/09 K. Tieberghien
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Waterloolaan 138 (hoek Hoogstraat). Wijziging van het gelijkvloers en herinrichting tot appartementen. Advies van de KCML.

In antwoord op uw brief van 1 december 2009, ontvangen op 10 december, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 16 december 2009 over hoger vernoemde aanvraag gunstig advies onder voorbehoud heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft de herbestemming en herinrichting van het bovenvermeld pand dat gelegen is op de hoek met de Waterloolaan en de Hoogstraat, in de onmiddellijke omgeving van de als monument beschermde Hallepoort. Dit neoklassieke pand uit het einde van de 19^{de} eeuw vormde oorspronkelijk de pendant van het hoekpand aan de overkant. In 1932 werd het opgehoogd met tweebouwlagen waardoor die symmetrie enigszins verloren ging. De huidige aanvraag voorziet de herbestemming van de eerste twee niveaus tot een horecazaak en de herinrichting van de drie overige verdiepingen tot 3 appartementen.

Algemeen genomen meent de Commissie dat de herbestemming van het pand en de inrichting van ruime appartementen op de verdiepingen positief is. Ze moedigt de uitvoering van het project dan ook aan, maar vraagt hierbij rekening te houden met onderstaande bemerkingen en aanbevelingen.

De Commissie onderschrijft het voorstel voor de herinrichting en wijziging van de gevels van de begane grond aangezien het ontwerp een verbetering van de bestaande toestand inhoudt en een zekere symmetrie tot stand zal brengen met het hoekpand aan de overkant. Wel meent ze dat het ontwerp voor de ***nieuwe glazen luifel*** erg summier is en een vrij zware vormgeving laat vermoeden. ***Ze vraagt dit element dan ook nader te documenteren en hierbij naar een zo licht mogelijke oplossing te streven.*** Volgens de analyse van de Stad Brussel was de gevel in 1905 eveneens voorzien van een glazen luifel. Mogelijk kunnen de historische plannen uit die periode als leidraad dienen bij de uitwerking van het nieuwe voorstel. Anderzijds zou de plaatsing van een eenvoudige zonnetent (roltent), naar analogie aan het hoekpand aan de overkant, eveneens overwogen kunnen worden en een op haar beurt minder zwaar alternatief vormen voor het huidige voorstel.

Voor wat betreft de uithangborden en de hieraan verbonden reclameborden vraagt de KCML de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening strikt toe te passen. ***Aangezien de lichtbakken die voorzien zijn op de eerste verdieping van zowel de voor- als de zijgevel niet voldoen aan die voorschriften, vraagt de Commissie ze uit het project te weren en naar een minder opvallende signalisatie te streven.***

Voor wat de herinrichtingswerken betreft, merkt de Commissie op dat nagenoeg alle bestaande binnenmuren verdwijnen voor de plaatsing van nieuwe wanden. De plannen zijn op dit punt redelijk vaag en geven nauwelijks informatie over de constructieve functie van de af te breken muren. ***De Commissie vraagt waar mogelijk de bestaande dragende muren te behouden en deze eerder te doorbreken met nieuwe openingen dan ze volledig af te breken.*** Dit lijkt op vele plaatsen haalbaar aangezien de nieuwe wanden vaak min of meer op dezelfde plaats als de bestaande muren worden ingeplant. In dat verband vraagt de Commissie zich ook af wat de noodzaak is om de nieuwe verticale circulatiekern op te bouwen volgens een zware structuur met dubbele muren. Die ingreep mag in geen geval leiden tot een overbelasting van de bestaande structuur.

Het project bevestigt de volledige bebouwing van het perceel en voorziet een ophoging van de uitbouw achteraan ter hoogte van de eerste verdieping voor de inrichting van het sanitair van de horecazaak. Aangezien de bestaande toestand van de aanpalende gebouwen niet gedocumenteerd is kan het gevolg van die ingreep voor de burens moeilijk worden ingeschat. Ook de stedenbouwkundige impact van de gedeeltelijke ophoging op de overige verdiepingen van de annexen achteraan kan op basis van de voorliggende panden moeilijk geëvalueerd worden. ***In elk geval vraagt de Commissie aan de Stad Brussel dit te verifiëren en geen afwijkingen toe te staan op de bestaande regelgeving die hinderlijk kunnen zijn voor de aanpalende bebouwing.***

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

G. VANDERHULST
Wvd. Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. – D.M.L. (S. Valcke) en D.U. (Fr. Timmermans)