Architect

Koca Architects & Partners

Parklaan 89
9300 Aalst
GSM : 0485/93.54.18
E-mail : info@kocahuseyin.com

NOTA

1° Voorwerp van aanvraag:

Bestemmingswijziging van een groothandel (gelijkvloers tot 2^{de} verdiep) en een woning(3^{de} verdieping) tot een hotel met 50 kamers en een handelsruimte met opslagruimte op gelijkvloers.
Op 17-04-2018 werd er een vergunning afgeleverd met als dossier nummer 2015/261=226/134-142 voor betreft bestemmingswijziging van een kantoorgebouw met een parking op het gelijkvloers naar een hotel met 50 kamers en een handelsruimte op het gelijkvloers, de bouw van een uitbreiding op de 3'de verdiep en de bouw van een 4'de verdiep en wijziging van de gevels.
De vergunning werd vervallen waarbij nu weer de aanvraag wordt ingediend.

2° Feitelijk uitzicht en de toestand van de bouwplaats:

Het pand werd vergund als een groothandel (gelijkvloers tot 2^{de} verdiep) en een woning (3^{de} verdieping. Het pand bestaat uit vier bouwlagen met een plat dak. Het perceel is 24,59 m breed en ca. 43,00 m lang. Het pand is op gelijkvloers volledig bebouwd. Op verdiepen bedraagt de totale diepte 17,2m. De kroonlijst aan de voorgevel is 13,80 m hoog.
Gelijkvloers, eerste en tweede verdiep waren bestemd voor groothandel. Het derde verdiep deed functie als woning en bureau ruimte in functie van de groothandel.
De bestaande feitelijke toestand is gelijk aan de vergunde situatie.

3° Overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de werken en ruimtelijke context:

De wijk die in het verleden een sterk industrieel karakter vertoonde dient omgevormd te worden. Er is momenteel een demografische verandering aan het optreden welke zal resulteren tot een langzame progressieve evolutie. Wat enkel positief kan beoordeeld worden.
De intentie van het project beoogt om een kwalitatieve invulling van het perceel enerzijds en anderzijds een meerwaarde te ontwikkelen naar de omgeving en wijk toe.
Met deze gedachten wordt een duurzaam architectuur voorgesteld die een positieve impuls naar de omgeving straalt wat een meerwaarde is naar de wijk toe.
Bij de nieuwe bestemming van het gebouw werd aandacht besteed om het gelijkvloers een buurthandel functie te geven die in functie van de wijk staat. Deze beoogt een dienst naar de omwonende om het dagdagelijkse boodschappen te vergemakkelijken.
De verdiepingen worden bestemd als hotelkamers met een aparte inkom op het gelijkvloers van +/- 50 m2. Er wordt een bijkomende verdieping geconstrueerd die zowel aan de voorgevel als achtergevel wordt ingetrokken. Dit bijkomende volume ligt tussen het gabarit van beide buren.
Bij deze wordt ook belang gehecht om het socio-ecomisch gebeurtenis waarbij aandacht wordt besteed aan het lokale economische ontwikkeling door tewerkstelling.
De beoogde doelgroep van het hotel zijn voornamelijk zakenmensen en toeristen uit het buitenland. Brussel huisvest onder meer de officiële hoofdzetels van de Europese commissie, de raad van Europese Unie, de Europese raad, hoofdkwartier van de NAVO en organiseert talrijke beurzen.
Ook is er een grote belangstelling wereldwijd van toeristen om deze stad te bezichtigen. Wat resulteert tot een groot aanvraag naar kwalitatieve hotelkamers.
Het is belangrijk dat er een link wordt gelegd met de buurt en het buitenland. Wat met zich een positieve dynamiek teweegbrengt in de buurt.

Openbaar vervoer
Het openbaar vervoer is goed ontwikkeld binnen en rond de wijk.

- Drie stations bedienen de wijk binnen een straal van twee km: het Noordstation, het station van Schaarbeek en Bockstael. Het Noordstation is een belangrijke spoorweg met meer dan 1.000 treinen per dag. Er komen dagelijks 40 000 reizigers.
- Het Noordstation is een belangrijke terminus voor heel wat buslijnen van De Lijn die het noorden en het oosten van Brussel bedienen.

- Het netwerk van het openbaar vervoer wordt voornamelijk gestructureerd rond de tram- en buslijnen van de MIVB. De tramlijnen garanderen verbindingen met belangrijke polen of NMBS- stations. Het Noordstation wordt bediend door de snelle tramlijnen 3 en 4.
- Het metronetwerk bedient de wijk niet rechtstreeks, maar is wel snel bereikbaar met de trams 3, 4, 25 of 94. De stations in de buurt van de onderzoekszone zijn de stations Rogier en IJzer (lijn 2 en 6).

Bij deze wordt verplaatsing met de wagen overbodig en resulteert dit voor minder wagen verkeer in de buurt. Omwille van de sterke aanwezigheid van het openbaar vervoer zijn wij van oordeel dat er geen parkeerruimtes nodig zijn in het gebouw. Anderzijds zijn deze ook moeilijk te realiseren in het bestaande volume. Wel is er een laadzone in het gebouw aanwezig die in functie staat van het gelijkvloerse handel.

De winkel wordt niet verwarmd. Publiek toegankelijk ruimte in de winkel bedraag 500,0 m2 .
Het hotel wordt verwarmd met een warmtepompunit. Deze zal geinstallerd worden op het plat dak en word voorzien van geluidisolerende akoestische schermen zodat max 40 db geluid onstaat..

Het GBP (gewestelijke bestemmingsplan) stelt de Koninginnenlaan ook voor als een zone van cultureel, historisch en esthetisch belang die opgewaardeerd zou moeten worden.

Met dit project willen wij een meerwaarde realiseren wat ook het doel is van het GBP.

Referenties: duurzaam wijkcontract «KONINGIN- VOORUITGANG

De Bouwheer:
Dhr. Kerim PINAR

De Architect :
Dhr.Hüseyin KOCA