

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

U/ref.: 16F/07
O/ref.: GM/ah/BXL-2.2012/s422
Bijlage : 1 dossier met 6 plannen + kopie oude foto

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Wolvengracht 7-9-11. Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bestemmingswijziging en verbouwing tot handelsruimte en kantoor. Aanvraag van de Overlegcommissie.

In antwoord op uw brief van 22 oktober 2007 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 26 oktober jongstleden, sturen wij u de **bemerkingen** die onze Commissie over hoger vermeld onderwerp heeft uitgebracht tijdens haar vergadering van 7 november 2007.

De aanvraag betreft de inrichting van een winkel en appartementen in drie neoklassieke huizen aan de Wolvengracht 7, 9 en 11 waarvan de bouwaanvragen respectievelijk dateren van 1838, 1856 en 1842. In het huis aan de Wolvengracht 11 werden twee oudere panden samengevoegd die waarschijnlijk teruggaan tot eind 18^{de}, begin 19^{de} eeuw. Ook het nr. 9 betreft een ouder pand dat werd aangepast in het midden van de 19^{de} eeuw.

Het geheel heeft een onmiskenbare erfgoedkundige waarde en getuigt van de vroegste neoklassieke bebouwing aan de Wolvengracht. De drie huizen bevinden zich eveneens in de vrijwaringszone van de voormalige *Crédit du Nord* aan de Wolvengracht 30-32. ***Algemeen genomen gaat de K.C.M.L. akkoord met de bestemmingswijziging maar vraagt ze het programma en de inrichting beter af te stemmen op de bestaande, oude perceelsindeling. Het ontwerp voor de restauratie van de gevel aan het Muntplein dient bovendien verfijnd te worden. De typologie van de daken moet worden behouden ; de geplande dakterrassen aan de zijde van de Wolvengracht zijn in dit opzicht niet aanvaardbaar.***

Concreet vraagt de Commissie het ontwerp te herzien volgens de onderstaande bemerkingen. Ze acht het ook nuttig bijkomend archiefonderzoek te verrichten naar de bouwhistorische evolutie van de panden en vraagt hiermee rekening te houden in het aangepaste ontwerp.

De Commissie formuleert geen bezwaar tegen de herbestemming van het geheel tot handelsruimten en woningen, waarbij de huidige kantoorfunctie volledig verdwijnt. Ze meent echter dat de wijze waarop de panden worden heringericht herzien moet worden. In het huidige ontwerp worden de woningen gegroepeerd rond één trappenhal / liftkoker die zich bevindt in het nr. 11. Bijgevolg doorbreekt men de gemene muur tussen de nummers 11 en 9 om toegang te krijgen tot de woningen die de hoek vormen met het Muntplein. De appartementen aan de Wolvengracht bevinden zich daardoor enkel aan de straatzijde of enkel aan de achterzijde. Dit komt de woonkwaliteit van de woningen niet ten goede en noodzaakt de inrichting van een weinig verlicht patio (van nauwelijks 2.60 x 3.7 m) op niveau +3.

De voorgestelde inrichting strookt niet met de historische configuratie van het geheel en zou afbreuk doen aan zijn erfgoedkundige waarde. **Daarom vraagt de Commissie een tweede toegang tot de appartementen te voorzien via de bestaande deur die uitgaat op de Wolvengracht 7.** Op die wijze blijft de perceelsindeling beter leesbaar en kan men de trap van het hoekhuis opnieuw gebruiken. Dit laat ook toe appartementen in te richten per verdieping, die de volledige diepte van het perceel innemen zodat geen ruimte verloren gaat aan interne trappen, eigen aan de duplexindeling. Bovendien komt dat de woonkwaliteit van de appartementen ten goede (leefruimtes aan de straatkant en slaapvertrekken achteraan) en vermijdt men zo slecht verlichte woningen, die enkel naar het binnenterrein zijn gericht.

Het nr. 7 vormt de hoek met het Muntplein en huisvestte vanaf het begin van de 20^{ste} eeuw de *Brasserie de la Poste*. De voorgevel werd na Wereldoorlog II ingrijpend gewijzigd waarbij de drie ramen en het balkon van de eerste verdieping werden vervangen door een gevelbrede erker. De Commissie gaat akkoord met het verwijderen van die weinig esthetische erker en de reconstructie van de drie raamopeningen. **Ze vraagt echter de details van die ingreep te wijzigen.** Immers, zoals blijkt uit een oude foto (zie bijlage) en overeenkomstig de neoklassieke vormtaal, namen de raamopeningen in hoogte af op de hoger gelegen verdiepingen. De oorspronkelijke ramen van de eerste verdieping waren dus hoger dan deze uit het ontwerp en hadden een geriemde omlijsting. **De Commissie vraagt in de mate van het mogelijke terug te keren naar de oorspronkelijke compositie van de gevel aan het Muntplein.** Volgens de materiële sporen die op de gevel zichtbaar zijn, lijkt dit mogelijk maar de ingediende plannen laten niet toe de haalbaarheid van die ingreep te evalueren: de hoogte van de bestaande vloeren is op de snede AA (plan 6/6) immers in tegenspraak met de gevelopstand van de gevel aan het Muntplein (plan 5/6). De Commissie vraagt de plannen dan ook te corrigeren en vervolgens de raamhoogte in de mate van het mogelijke in overeenstemming te brengen met de oorspronkelijke toestand. **Ook voor de reconstructie van de borstwering vraagt de Commissie de oude documenten als referentie te gebruiken.**

Naar aanleiding van de herinrichting van het hoekhuis werden ook de oorspronkelijke ramen van de 1^{ste} verdieping van de zijgevel verkleind. **De Commissie gaat akkoord met de voorgestelde vernieuwing van het schrijnwerk maar vraagt de ramen parallel aan de gevel te plaatsen en niet schuin zoals in de huidige toestand. Ook hier zou het vergroten van de raamopeningen, indien mogelijk, de gevelopbouw ten goed komen.**

Verder wordt niet aan het schrijnwerk van de drie huizen geraakt. De Commissie betreurt dat het recente schrijnwerk niet door ramen met traditionele profielen wordt vervangen. **Ze vraagt in elk geval de bestaande PVC ramen op die manier te vervangen en dringt er op aan een volhouten poort (eventueel met beglaasd bovenlicht) aan te brengen in de rondboog van het nr. 11.**

Vermits de huizen herbestemd worden tot woningen, vestigt de Commissie de aandacht op de hygiënische problemen die in het gebouw kunnen ontstaan door de aanwezigheid van dubbel glas (condensatie- en schimmelvorming op de binnenmuren). Om dit uit te sluiten moet men de reële K-waarde van de gevels berekenen en vergelijken met de K-waarde van de dubbele beglazing om na te gaan of dit type glas geschikt is.

De Commissie vraagt de typologie van de zadeldaken te behouden en geen dakterrassen aan te leggen. Volgens het ontwerp wordt het dak van de nummers 9 en 11 volledig of gedeeltelijk gesloopt en vervangen door dakterrassen. Dit is druist in tegen de erfgoedkundige waarde van de huizen en zou storend zijn voor de vrijwaringszone van het beschermde monument. Het aantal veluxen moet men tot een minimum beperken en zo laag mogelijk in de dakhelling plaatsen. Aan het Muntplein moet men zich beperken tot één niveau dakkantelramen, geplaatst in functie van het gewijzigde ontwerp zoals hierboven gevaagd.

Tot slot wijst de KCML erop dat de panden gelegen zijn in de nabijheid van het tracé van de eerste stadsomwalling, dus in een gebied met een hoog archeologisch potentieel. ***Eventuele werken in de kelders moeten dus uiterst voorzichtig worden uitgevoerd. De mogelijke archeologische vondsten moeten onmiddellijk gemeld worden aan de Directie Monumenten en Landschappen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.***

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

J. DEGRYSE
Voorzitter