

Dhr. Yves Malysse

URA
Stalingradlaan 100
1000 BRUSSEL

U/Ref : NGB_001b_voorstel project NGB
O/Ref : GM/BXL2.2266/s.512
Bijlage : /

Brussel,

Geachte Heer,

Betreft : BRUSSEL. Nieuwe Graanmarkt 22-23. Verbouwing tot appartementen. **Advies van de KCML.**

In antwoord op uw brief van 28/11/2011, hebben wij de eer u te melden dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 14 december 2011 over hoger vermeld project volgend advies heeft uitgebracht.

De Commissie meent dat het bestaande gebouw beter behouden moet worden en herbestemd in plaats van het overgrote deel af te breken. Een nauwkeurigere analyse van de bewaringstoestand (staat van het beton) dringt zich op. Daarnaast dienen ook de diverse mogelijkheden tot herbestemming beter geëvalueerd moeten worden. In elk geval dienen de nieuwe functies de ruimtelijke en architecturale kwaliteiten van het gebouw beter te benutten, waarbij ook aan economische activiteiten, zoals ateliers, productieruimten, e.d. kan worden gedacht in plaats van enkel aan woningen.

De aanvraag betreft een gebouw uit 1932 dat oorspronkelijk diende als opslagplaats van de firma "Gérard Koninckx Frères", groothandel in bananen en sinaasappelen. Het werd ontworpen in Nieuwe Zakelijkheid door architect E. De Boelpaepe. Het gebouw is niet beschermd maar is gelegen in de wettelijke vrijwaringszone van het geheel van 18^e eeuwse gebouwen (Nieuwe Graanmarkt 9, 19, 24-25, 30-35) aan de Nieuwe Graanmarkt. Het is daarenboven erg beeldbepalend voor de zuidelijke pleinwand.

Het pand kende een aantal grondige verbouwingen, in het bijzonder in de jaren 1960, toen het werd omgevormd tot overdekte parkeergarage en autowerkplaats (de rotonde dateert waarschijnlijk uit die periode alsook het inbrengen van enkele bijkomende vloerplaten).

Desondanks bleef een groot deel van de originele structuur en een aantal originele interieurelementen (o.a. een gietijzeren wenteltrap met 2 assen) bewaard. Ook het oorspronkelijke

stalen schrijnwerk op de verdiepingen van de voorgevel (zie foto's 7 t/m 9), het houten en stalen binnenschrijnwerk op de mezzanine, de trappen naar en de bevloering van de mezzanine en de vloeren uit glas en beton (helaas overschilderd) zijn nog aanwezig. De gelijkvloerse verdieping is momenteel ingericht als atelier. Verder bevinden zich in het gebouw – precair ingerichte- kantoren en, op de hoogste verdiepingen, woningen.

Het dossier, dat aan de KCML wordt voorgelegd n.a.v. een bezoek ter plaatse (4/11/2011) in aanwezigheid van de vertegenwoordigers van de Commissie, de DML en de Stad Brussel (Afvaardiging voor de Ontwikkeling van de Stad) is vrij summier. Het omvat een beknopte beschrijvende nota, enkele archiefplannen en –foto's (zonder interpretatie of analyse), zeer schematische plannen en sneden van de bestaande toestand en van het projectvoorstel en een beknopte stabiliteitsnota betreffende de staat van de betonstructuren.

Samengevat voorziet het voorontwerp enkel het behoud van de gevel (met volledige vervanging van het buitenschrijnwerk) en van de winkel/atelierruimte op de begane grond. Uit de plannen valt evenwel niet op te maken of ook de vloer van de 1^e verdieping wordt behouden. Er is ook een tegenstrijdigheid tussen het plan van het gelijkvloers (p.22) en de doorsnede (p.21): op het plan lijken de originele kantooruimten (duplex) volledig verdwenen.

De rest van het gebouw lijkt volledig te worden gesloopt ten voordele van een nieuwbouw, al is het niet helemaal duidelijk of een deel van de draagstructuren aan de pleinkant alsnog gerecupereerd wordt. Indien de structuur wordt vervangen is ook niet duidelijk hoe de instandhouding van het gelijkvloers en de kelderverdieping zou gebeuren.

In de voorbouw zouden 12 wooneenheden ingericht worden. De verdeling van de wooneenheden stemt niet overeen met de geleding van de gevel (scheidingsmuren in het midden van de grote raampartijen) wat niet kan aanvaard worden.

In het binnengebied wordt een volledig nieuwe constructie opgetrokken bestaande uit 8 bouwlagen boven het gelijkvloers waarin 18 wooneenheden worden voorzien. Het gaat hier om een belangrijke verdichting van het binnengebied die vanuit stedenbouwkundig oogpunt moeilijk aanvaardbaar is.

Besluit

De Commissie meent dat het huidige voorontwerp veel te ingrijpend is en, zeker voor wat het binnenterrein betreft weinig valoriserend. Ze vraagt het bestaande gebouw beter te documenteren, zowel wat betreft de bouwhistorische evolutie als de bouwfysische toestand en te streven naar een lichtere renovatie waarbij de bestaande structuren in de mate van het mogelijke gerecupereerd worden, eerder dan een nagenoeg volledige afbraak voorop te stellen. Een fijnere analyse van de betondegradatie dringt zich in dat opzicht op. De KCML wijst er op dat het beton uit de jaren '30 doorgans van goede kwaliteit was.

Hiernaast vraagt de Commissie de nieuwe bestemming zo goed mogelijk af te stemmen op de ruimtelijke en architecturale kwaliteiten van het gebouw. Hierbij kan niet alleen aan woningen worden gedacht maar tevens aan economische activiteiten. De nieuwe functies moeten ook overeenstemmen met de geleding van de gevel.

De voorgevel en nog aanwezige waardevolle elementen dienen, tot slot, zoveel mogelijk bewaard en gerestaureerd te worden. Een inventaris van de nog originele raamkaders dringt zich op. Eerder

dan een systematische vervanging voorop te stellen, pleit de Commissie voor behoud en restauratie van die elementen waarbij aanpassingen onderzocht moeten worden om de energieprestatie van die elementen waar mogelijk te verbeteren.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

M.- L. ROGGEMANS
Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. – D.M.L. : Mevr. S. Valcke
Stad Brussel - AOS – Dhr. S. Meijering