

De Heer Fr. TIMMERMANS
Gemachtigd Ambtenaar
B.R.O.H. – Directie Stedenbouw
CCN-Vooruitgangstraat 80-bus 1
1035 Brussel

U/ref. : 04/PFD/480969
O/ref. : GM/Bxl2.977/s.534
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Gemachtigde Ambtenaar,

Betreft : BRUSSEL. Broekstraat, 33 – hoek Zandstraat. Sloop en gedeeltelijke renovatie van de bestaande gebouwen. Bouw van een hoge schoolcampus. Advies van de KCML.
Dossier behandeld door Bénédicte Annegarn.

In antwoord op uw brief van 26 februari 2013, ontvangen op 27 februari, maken wij u het *ongunstig* advies over dat onze Commissie uitbracht tijdens haar vergadering van 13/03/2013 over hoger vermelde aanvraag.

De aanvraag betreft de bouw van een nieuwe hoge schoolcampus met studentenkamers op de hoek van de Zandstraat en de Broekstraat. Om die nieuwbouw te realiseren worden de gebouwen grotendeels afgebroken, op een deel van de gevel in de Zandstraat na. Het bestaande atrium en zijn binnengevels worden deels gerecupeerd.

De bestaande bebouwing is in het dossier nauwelijks gedocumenteerd. Alleen de plannen van de bestaande toestand zijn aan het dossier toegevoegd, zonder foto's of duiding bij de evolutie van de bestaande bebouwing of enige indicatie omtrent hun historisch of architecturaal belang. Het betreft hier nochtans een erg homogeen geheel dat het nrs. 31 en 33 van de Broekstraat omvat als het aanpalende gebouw in de Zandstraat. Het geheel is eveneens opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Vijfhoek. Eertijds vormden de gebouwen op nr. 31 van de Broekstraat de zetel van de voormalige *Société générale des Minerais* met een oudere kern die de voormalige *Compagnie Mutuelle de Tramways* bevatte, opgetrokken door E. De Vigne in 1898 (plannen en foto's gepubliceerd in *L'Emulation*, 1900). De gebouwen werden stelselmatig uitgebreid in "kopiërende" stijl, onder meer door architect Paul Saintenoy in 1926 (toevoeging van een travee en vierde bouwlaag onder mansardedak), in 1947 door architect G. Deru (3 nieuwe traveeën rechts) en in 1953 (toevoeging van de hoekvleugel). De vleugel in de Zandstraat werd in 1926 opgetrokken eveneens naar ontwerp van Paul Saintenoy. Ook in de jaren 1970 kende het geheel nog een uitbreiding in dezelfde trant. Omstreeks 1990 werd het grondig gerenoveerd waarbij opnieuw een nieuw geveldeel werd opgetrokken in de Zandstraat (ter vervanging van een gevel in glasal), nog steeds in kopiërende stijl. Dit kort overzicht toont in elk geval aan dat gedurende de hele vorige eeuw alles in het werk werd gesteld om een coherent geheel, uitgaande van de architecturale expressie van het majestueuze gebouw van Edmond De Vigne, tot stand te brengen en te behouden.

De Commissie betreurt dan ook dat geen diepgaander historisch onderzoek aan het dossier werd toegevoegd over de bestaande bebouwing en zijn historische evolutie en dat de erfgoedkundige en beeldbepalende waarde van dit geheel niet nauwkeuriger geëvalueerd werd. Ook het milieu-

effectenverslag gaat volledig voorbij aan dit aspect en vermeldt alleen de beschermde monumenten in de nabijheid. ***Ze vraagt dan ook de gebouwen in elk geval beter te documenteren en houdt zich ter beschikking van de Overlegcommissie voor een bezoek ter plaatse.***

Het is voor de Commissie in elk geval onaanvaardbaar dat de bestaande gebouwen zonder meer afgebroken zouden worden en door een nieuwbouw vervangen.

Eerst en vooral heeft het geheel onmiskenbaar een belangrijke beeldbepalende waarde voor dit stadsdeel en een ondersteunende waarde voor de beschermde monumenten in de nabijheid. Een betere documentatie van het geheel moet ook toelaten de intrinsieke waarde van de gebouwen te evalueren.

Het behoud van slechts een deeltje van de bestaande gevels, in de Zandstraat, zal in elk geval de waarde als geheel volledig teniet doen. Het deel dat wel behouden blijft (een van de meest recente delen ?) zou hierdoor nog weinig waarde en betekenis overhouden (de waarde van het geheel primeert in dit geval immers op de waarde van de afzonderlijke delen).

Daarnaast betreft het erg solide panden (betonnen constructies) die in zeer goede staat lijken en recentelijk nog gerenoveerd werden (1990). ***Ook vanuit het oogpunt van duurzame ontwikkeling zou het dus eveneens onverantwoord zijn om deze gebouwen (op een beperkt deel na) te slopen en door nieuwbouw te vervangen.*** Daarbij komt nog de hinder die aan een dergelijk grootschalige werf verbonden zou zijn, zeker midden in zeer dicht bebouwd stedelijk milieu.

Tot slot lijkt het nieuwe programma niet onverenigbaar met het behoud en de – waar nodig zware – renovatie van de bestaande bebouwing. De brede gangen, de afmetingen van de bestaande lokalen, enz., die tijdens de vorige renovatiecampagne behouden bleven, lenen zich klaarblijkelijk tot een inrichting als lesinfrastructuur. Bepaalde van de faciliteiten, zoals het auditorium of de sportzaal, kunnen mogelijk in die delen van de gebouwen ingericht worden die zich tot een zwaardere verbouwing lenen. In dat opzicht stelt de Commissie ook vast dat het nieuwe programma slechts een 1000 m² extra oppervlakte vergt dan de oppervlakte die de bestaande gebouwen reeds bieden (ca. 12000 m² ipv de bestaande 11000m²). Die extra oppervlakte kan eventueel gevonden worden door (bepaalde delen) van de bestaande gebouwen op te hogen. Het lijkt ook nuttig een overzicht en evaluatie te maken van de andere gebouwen en sites waar de HUB vandaag gehuisvest is om na te gaan of bepaalde infrastructuren, die moeilijker in de bestaande bebouwing geïntegreerd kunnen worden, eventueel elders ondergebracht kunnen worden.

Kortom de KCML verzet zich om bovenstaande redenen tegen de voorgestelde afbraak en vraagt de bestaande bebouwing op een inventieve wijze te benutten en te renoveren zodat het programma gerealiseerd kan worden zonder het bestaande erfgoed te negeren en zonder tot grootschalige afbraak te moeten overgaan.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter