

STAD BRUSSEL
Departement Stedenbouw
Plan en Vergunningen –
Overlegcommissie
DE HEER G. MICHIELS
Directeur

Administratief Centrum
Anspachlaan 6
1000 BRUSSEL

U/ref. : 61^E/2013
O/ref. : GM/ah/BXL-2.2399/s.553
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Stoofstraat 27-29 / hoek Lombardstraat. Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning m.b.t. de renovatie van een appartementsgebouw. Aanvraag vanwege de Overlegcommissie.
Dossier behandeld door Memr. M. Desreumaux

In antwoord op uw brief van 10 april 2014 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 11 april, sturen wij u de aanbevelingen die onze Commissie geformuleerd heeft over bovengenoemd ontwerp tijdens haar vergadering van 23 april 2014. Zij vraagt:

- **de straatgevels niet te verlichten,**
- **het aantal woningen te beperken en een lichte renovatie van het interieur te voorzien,**
- **de uitbreiding op het dak te behandelen in een neutrale kleur,**
- **betreffende de ingrepen op de binnenkoer, de voorschriften van de GSV strikt te respecteren.**

De aanvraag betreft een appartementsgebouw in eclectische stijl dat werd opgetrokken in 1909-1910 n.o.v. van de architecten G. Bosmans en H. Vandeveld. Het telt vier verdiepingen onder een masardedak en is gelegen in de vrijwaringszone van de Grote Markt alsook in de Unesco bufferzone. Het pand bevindt zich eveneens in de vrijwaringszone van het als monument beschermde appartementsgebouw aan de Lombardstraat 30-32.

De aanvraag beoogt de renovatie van het appartementsgebouw en de uitbreiding van 9 tot 14 appartementen, en voorziet:

- × de herinrichting van het handelsgelijkvloers en de toevoeging van een derde handelsruimte d.m.v. de overdekking van de binnenkoer,
- × de renovatie van de kantoren op de tussenverdieping (niveau +1),
- × de herinrichting van de woningen op de 2^{de} t.e.m. 5^{de} verdieping, met toevoeging van één woning per niveau en de afbraak van de diensttrap,
- × de inrichting van twee wooneenheden op de 6^{de} (*meidenkamers*) en 7^{de} verdieping, met de aanleg van een terras aan de achterzijde en de uitbreiding van de bestaande technische verdieping,
- × de vervanging van de achterbouw door terrassen,

- × de verbetering van de energieprestatie van de achtergevel door de plaatsing van een buitenisolatie en nieuw buitenschrijnwerk,
- × de renovatie van het bestaande schrijnwerk van de voorgevels (dubbel glas), en de plaatsing van een permanente gevelverlichting op de verdiepingen.

Uit de plannen blijkt dat het ontwerp weinig of geen impact heeft op het uitzicht van het gebouw vanaf de openbare ruimte, met uitzondering van het aanstralen van de straatgevels. Dit moet in elk geval vermeden worden aangezien de verlichting geen meerwaarde oplevert voor het gevelfront. Men dient zich dan ook te **beperken tot een kwaliteitsvolle openbare verlichting en elke “opbod” tussen verlichtingsprojecten op privé-initiatief te vermijden**, temeer daar het pand zich in de Unesco zone bevindt.

De verdichting van de woonfunctie heeft wel ingrijpende gevolgen voor het interieur. Uit de analyse van de plannen blijkt dat de opdeling in kleine wooneenheden immers ten koste gaat van de architectuur en van de ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande appartementen. Dit geldt in het bijzonder voor het verwijderen van bepaalde binnenwanden en schoorsteenmantels, en voor de veralgemeende plaatsing van verlaagde, valse plafonds. Deze ingrepen genereren vooral een economische meerwaarde op korte termijn maar komen noch de erfgoedwaarde noch de leefkwaliteit van de appartementen ten goede.

Daarom zou het aangewezen zijn het programma te herzien en op de 2^{de} t.e.m. 4^{de} verdieping het huidige aantal woningen en hun planindeling te behouden. Hierdoor zou men zich kunnen beperken tot een lichte renovatie waarbij men de karakteristieke interieurelementen kan conserveren en valoriseren. Zo zou men kunnen overwegen de technische schachten in de bestaande schoorstenen te integreren en de bestaande diensttrap te behouden aangezien dit de flexibiliteit van het appartementsgebouw ten goede komt. Ook de plannen voor de verbouwing van de karakteristieke “tussenverdieping” op niveau +1 moeten herzien worden om de ruimtekwaliteit en de interieurelementen te vrijwaren (plafondstructuur en bestaande wanden).

Het ontwerp voorziet tevens de verbouwing en de uitbreiding van de appartementen op de 6^{de} en de 7^{de} verdieping. Deze volumeuitbreiding roept geen bemerkingen op maar het is het aanbevolen de **ophoging af te werken in een neutrale tint**, bijvoorbeeld met een zinken bekleding.

Tot slot dient men de **voorschriften van de G.S.V. strikt te respecteren** betreffende de overdekking van de binnenkoer en het aanbrengen van terrassen tegen de achtergevel.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

c.c. : BSO-DML: Th. Wauters, directeur, S. Valcke, L. Leirens, N. De Saeger
BSO-DS : Fr. Timmersmans, B. Annegarn
M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine
M. Th. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation