

STAD BRUSSEL  
Departement Stedenbouw  
Sectie Vergunningen  
**Dr. G. Michiels, Directeur**  
Administratief Centrum  
Anspachlaan 6  
1000 BRUSSEL

O/ref : GM/BXL23.2446/s.563  
U/ref : N435/2014  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Nancystraat, 5-7. Verbouwing en herinrichting. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Advies van de KCML.

In antwoord op uw brief van 02/12/2014, ontvangen op 08/12/2014, maken wij u het advies over dat ons College uitbracht tijdens haar vergadering van 17/12/2014 over hoger vernoemde aanvraag.

De aanvraag betreft een pand uit 1902, met eenvoudige lijstgevel opgetrokken in baksteen, dat deel uitmaakt van een geheel met neoclassicistische inslag (nrs. 5-35), ontworpen door architect L. Laureys in 1899. Het geheel is opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed van de Brusselse Binnenstad. Het pand op nr.5-7 is gedeeltelijk (straatkant) in de vrijwaringszone van de beschermde woning en atelier Cortvriendt gelegen (Nancystraat 6-8) en bevindt zich tegenover dit monument.

In 1981 werd een vergunning afgeleverd voor de verbouwing van het pand om het tot woningen en atelier te herbestemmen, met een garage op de begane grond. Deze werken werden uitgevoerd, maar tijdens de jaren '80 werden eveneens een aantal werken zonder vergunning uitgevoerd: er werd een dakverdieping toegevoegd en aan de achterkant werd een grote dakkapel gebouwd.

De huidige aanvraag betreft :

- de regularisering van de werken die in de jaren '80 uitgevoerd werden zonder vergunning;
- de bouw van 4 terrassen aan de achtergevel (waaronder één in de bestaande dakkapel)
- de vervanging van het bestaande houten buitenschrijnwerk van voor- en achtergevel door nieuw schrijnwerk in aluminium.
- de aanpassing van het interieur voor de inrichting van 3 wooneenheden. De garage op de begane grond blijft hierbij wel behouden.

**Advies KCML:**

***De Commissie benadrukt dat het opbrengstgebouw deel uitmaakt van een groter geheel dat zich uitstrekt over een belangrijk deel van de Nancystraat en dat is gelegen tegenover de beschermde woning en atelier Cortvriendt.*** Voor wat de voorgevel van onderhavig pand betref, werd jammer genoeg in het verleden reeds een vergunning afgeleverd om de begane grond (waar zich oorspronkelijk waarschijnlijk een winkelpui bevond zoals in de overige panden van het geheel) grondig te verbouwen. De aanwezigheid van de grote garagepoort op het gelijkvloers doet afbreuk aan het uitzicht van de gevel en de coherentie van

het architecturale geheel. Ook de bestemming van de begane grond is weinig valoriserend voor het pand en voor de Nancystraat.

Voor wat de te regulariseren werken betreft, meent de Commissie dat noch de verbouwing van het dak (toevoeging dakverdieping), noch de toegevoegde dakkapel de kwaliteit van de woning ten goede komen: de plafondhoogtes op de hoogste verdiepingen, meer bepaald van de 4<sup>de</sup> verdieping, zijn hierdoor beperkt evenals de natuurlijke verlichting van de middelste vertrekken (vb. verlichting van de badkamer op de 4<sup>e</sup> verdieping door dakraam dat niet meer bereikbaar zou zijn voor onderhoud). **Dergelijke inrichtingen zijn weinig bevorderlijk voor de leefkwaliteit en voor de duurzaamheid van de woning op lange termijn.**

Voor wat betreft de toevoeging van de terrassen achteraan formuleert de KCML geen bezwaar aangezien de voorschriften van lichten en zichten gerespecteerd worden. Toch merkt ze in dit verband op dat het weinig logisch is het grootste terras op de 3<sup>de</sup> verdieping te plaatsen, boven de kleinere terrassen van 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping.

Het ontwerp voorziet de vervanging van alle houten raamkaders van voor- en achtergevel door nieuwe, wit gemoffelde aluminiumramen. De bestaande houten ramen lijken oorspronkelijk en zijn kenmerkend voor het architecturale geheel waartoe het pand behoort. De KCML is dan ook erg gekant **tegen hun vervanging door hedendaags schrijnwerk in aluminium**, zeker voor wat de voorgevel betreft. De bestaande ramen lijken overigens in goed staat. **De Commissie vraagt dan ook minstens de ramen van de voorgevel waar mogelijk te behouden en te restaureren.** Hun energieprestatie kan eventueel verbeterd worden door de integratie van een nieuwe beglazing (dunne dubbele beglazing of isolerend gelaagd glas). Indien niet alle ramen behouden kunnen blijven omwille van de bewaringsstaat, dan moet worden overgegaan tot identieke vervanging (in hout, met behoud van de bestaande profilering en detaillering).

Bij wijze van besluit, acht de KCML de werken aan het dak weinig kwaliteitsvol. Indien de Stad deze ingrepen toch zou vergunnen, acht de Commissie het opportuun dat de bouwheer een **inspanning** zou leveren **om de voorgevel op te waarderen**. Daarbij moet het bestaande buitenschrijnwerk zoveel mogelijk behouden en gerestaureerd worden. Daarnaast pleit de KCML ook voor een **herziening van de gevelcompositie van het gelijkvloers**, waarbij de oorspronkelijke gevelcompositie de leidraad zou moeten vormen. Dit vergt eveneens een herziening van de bestemming van het gelijkvloers (bijv. tot handelsruimte) aangezien de huidige bestemming (garage) weinig adequaat is. **Een herziening van de begane grond (gevelcompositie en bestemming) zou niet alleen voor het pand zelf een meerwaarde betekenen maar ook voor het architecturale geheel, dat het uitzicht van dit deel van de Nancystraat bepaalt.**

Met de meeste hoogachting,

In afwezigheid van de Voorzitter,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

A. de SAN  
Lid van de KCML

Kopie naar : B.R.O.H. – D.M.L. : S. Valcke  
B.R.O.H. – D.S.: F. Remy, B. Annegarn  
Stad Brussel : Cel Historisch Erfgoed ; Dhr. G. Coomans de Brachène, Schepen van Stedenbouw