

Gemeente Elsene
Dhr. F. LETENRE
Secretaris Overlegcommissie –
Dienst Stedenbouw
Elsensesteenweg, 168
1050 BRUSSEL

O/ref : GM/XL2.511/s.563_Bellevue, 18
U/ref : 7B/SV/PC/LVD
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : ELSENE. Bellevuestraat 18. Ophoging, wijziging van de gevels met toevoeging van terrassen, bestemmingswijziging van een medisch kabinet tot kantoor en verbouwing van appartementen. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Advies van de KCML

Dossier behandeld door Mevr. P. Cardinal.

In antwoord op uw brief van 03/12/2014, ontvangen op 10/12/2014, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 17/12/2014 over hoger vernoemde aanvraag een ongunstig advies heeft uitgebracht.

Het gebouw dat het voorwerp van deze aanvraag uitmaakt werd in 1960 opgetrokken door architecten André Jacquain, Victor Mulpas en Jules Wabbes. Het betreft een klein opbrengstgebouw waarin zich oorspronkelijk woningen en kantoren bevonden. De voorgevel geeft uit op de Koningstuinsquare en de achtergevel op de generaal de Gaullelaan die naast het beschermde landschap van de Vijvers van Elsene loopt.

Zowel de voor- als de achtergevel werden bijzonder verzorgd uitgewerkt en op gelijkaardige wijze vormgegeven met als opvallende kenmerken het gebruik van roze marmerstroken en van raamkaders uit exotisch hardhout (afzelia met een afwerking in palissander en opengaande delen benadrukt met een metalen kader). De ramen werden jammer genoeg overschilderd in een grijze kleur. De vijfde verdieping is bekroond met een erg karakteristieke koperen dakbedekking die van ver zichtbaar is omwille van het hoogteverschil van de Koningstuinsquare, gezien van aan de Louisalaan. Het dakvolume omvat een duplexniveau en zorgt voor de zenithale verlichting van de woning.

De aanvraag voorziet de zware renovatie van het gebouw en zou de oorspronkelijke planorganisatie volledig uitwissen (inclusief de verticale circulaties en de vloerpeilen). Alleen de basisstructuur zou bewaard blijven evenals een klein deel van de ramen van de voorgevel, die zijn ontworpen door Jules Wabbes. De voornaamste redenen die ter verantwoording worden ingeroepen voor de verbouwingen zijn het gebrek aan terrassen en de deficiëntie van de oorspronkelijke technieken – hoewel gesofistikeerd voor hun tijd (verwarming geïntegreerd in de wanden). Het ontwerp voorziet ook een ophoging van het gebouw en de vernieuwing van nagenoeg de volledige buitenschil.

Op 10 december 2014 vond een bezoek van het goed plaats in aanwezigheid van de ontwerpers en vertegenwoordigers de gemeente Elsene, de DML en de KCML. Slechts één van de appartementen kon bezocht worden. Het bezoek toonde echter wel aan dat het trappenhuis erg interessant is; het liftgedeelte blijkt wel aan modernisering toe. De duplexwoning was niet toegankelijk maar het appartement op de 2^e verdieping vertoont een harmonieuze en

gebruiksvriendelijke indeling en heeft een verzorgde afwerking die bijdraagt tot de kwaliteit van de woning (raamkaders in exotisch hardhout, marmeren en houten vloeren).

Op basis van het bezoek en van de analyse van het dossier brengt de KCML een ongunstig advies uit over de voorliggende vergunningsaanvraag aangezien die onvoldoende rekening houdt met de intrinsieke waarde van het bestaande gebouw. Het betreft immers veruit het meest interessante pand van het gevelfront langs de Koningstuinsquare waarvan de belangrijkste architecturale kenmerken behouden en opgewaardeerd moeten worden. In dat verband lijkt het ook nuttig de oorspronkelijke uitvoeringsplannen op te sporen (mogelijk nog bewaard door het *Atelier de Genval?*) om de subtiliteiten van het oorspronkelijke ontwerp beter te begrijpen en de uitvoeringsdetails te documenteren.

In elk geval pleit de KCML voor een **minder ambitieus en ingrijpend ontwerp** met aandacht voor volgende punten:

- de verticale circulaties moeten behouden worden; de grondige wijziging van de ruimtelijke organisatie en van de planindeling van het gebouw is niet gewettigd en dient dan ook vermeden te worden ;
- een verschillende behandeling van voor- en achtergevel is evenmin gerechtvaardigd aangezien beide zijden van het gebouw zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte;
- rekening houdend met hun uitzonderlijke kwaliteit vraagt de KCML de ramen ontworpen door Jules Wabbes integraal te behouden en te restaureren (het KIK kan daarbij geraadpleegd worden over de meest geschikte methodes om de bestaande verflaag te verwijderen en het hout te behandelen);
- de ingrepen op voor- en achtergevel moeten beperkt worden tot het plaatsen van balkons, die herkenbaar blijven als toegevoegde elementen ; algemeen genomen moeten de gevels met de grootst mogelijke eerbied voor het oorspronkelijke concept benaderd worden.
- omwille van de beperkte plafondhoogtes stelt de KCML zich vragen bij de noodzaak en haalbaarheid om de vloerpeilen te wijzigen om er het nieuwe verwarmingssysteem in te kunnen integreren. Bij gebrek aan de originele uitvoeringsplannen stelt ze voor een proefboring uit te voeren van een van de vloerplaten (boring met diameter 4,5 cm) om de precieze vloeropbouw te documenteren;
- De KCML acht een ophoging van het gebouw mogelijk op voorwaarde dat die ophoging terugwijkt ten opzichte van het gevelvlak, zoals ook in de aanpalende gebouwen het geval is en mits gebruik wordt gemaakt van een zadeldakvolume, zoals in het oorspronkelijke ontwerp. Dit heeft als tweevoudig voordeel dat de gemene muren die aan weerszijden boven het dak uitsteken maximaal aan het zicht zullen worden onttrokken en dat het appartement van de laatste verdieping gevaloriseerd kan worden.
- Tot slot dient eraan herinnerd te worden dat de achteruitbouwzones langs de Koningstuinsquare verplicht moeten worden beplant. Dat geldt dus ook voor dit gebouw. Alleen het toegangswegje tussen de Bellevuestraat en de ingang mag verhard worden. Er kan dan ook in geen geval een parkeerzone worden ingericht in de achteruitbouwzone.

Met de meeste hoogachting,

In afwezigheid van de Voorzitter,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

A. de SAN
Lid van de KCML

Copie naar : BDU – DMS – O. Goossens
BDU – DS – V. Henry