

STAD BRUSSEL  
Departement Stedenbouw  
Plan en Vergunningen –  
Overlegcommissie  
**DE HEER T. VAN RO**

Administratief Centrum  
Anspachlaan 6  
1000 BRUSSEL

U/ref. : J294/2014  
O/ref. : GM/BXL2.2496/s.573  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Jan Sobieskilaan, 5. Verbouwing tot drie wooneenheden met uitbreiding aan de achtergevel. Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Advies van de KCML.

*Dossier behandeld door Kathy Tieberghien.*

In antwoord op uw brief van 17 juni 2015, ontvangen op 19 juni 2015, sturen wij u het **ongunstig advies** dat onze Commissie uitgebracht heeft over bovengenoemd onderwerp tijdens haar vergadering van 8 juli 2015

De aanvraag betreft de herinrichting en de uitbreiding van een herenhuis in Beaux-Arts stijl, dat gelegen is in de wettelijke vrijwaringszone van de als landschap beschermde Clementinasquare. Het pand is op zich erg verzorgd en kwaliteitsvol en heeft een intrinsieke architecturale waarde; het is ook beeldbepalend voor de zichten van en op de beschermde square. Het perceel is gelegen in een woongebied en in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het Gewestelijk Bestemmingsplan.

Het ontwerp voorziet de verbouwing van deze driegevelwoning, die vandaag een horecazaak en een woning omvat, voor de inrichting van drie woningen.

Om dit nieuwe programma te realiseren, plant men een uitbreiding achteraan van ca. 55 m<sup>2</sup>. Deze toevoeging bevindt zich op de eerste verdieping, boven het bestaande vertrek op de begane grond aan de tuinzijde. Op de gelijkvloerse en eerste verdieping voorziet men tevens een kleine uitbreiding in de vrije ruimte tussen de gemene muur van het aanpalende pand en het vertrek aan de tuinzijde (voor de inrichting van een keuken). De gevels van de uitbreiding zouden afgewerkt worden met een donkergele crepi, aangebracht op een isolatie. Het schrijnwerk is voorzien in PVC.

Bovenop de nieuwe uitbreiding voorziet men een terras dat aansluit op de woning van de 2<sup>e</sup> verdieping.

Binnenin het pand worden een aantal gyprocwanden geplaatst voor de nieuwe inrichting van de woningen.

#### Advies van de KCML

Algemeen genomen meent de KCML dat het ontwerp in zijn huidige vorm niet voor vergunning vatbaar is. Het ontwerp mist kwaliteit, zowel wat de architecturale vormgeving van de uitbreiding betreft als de planorganisatie van de woningen. De KCML meent dat beide aspecten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn: de uitbreiding kan slechts overwogen worden onder uitdrukkelijk voorbehoud dat het nieuwe volume dezelfde kwaliteiten bezit als het bestaande gebouw wat betreft

de gevelcompositie, de materiaalkeuze en de uitvoering (zie verder). In voorliggend ontwerp is dit absoluut niet het geval.

Concreet dienen volgende aspecten van het ontwerp verbeterd te worden:

- De voorgestelde woningen vertonen een **eigenaardige planorganisatie** : de keuken is, bijvoorbeeld, uitsluitend toegankelijk via de slaapkamer, een berging en een badkamer. Op de verdiepingen zou de badkamer in de inkomhal worden geïntegreerd.

Dergelijke inrichtingen doen algemeen genomen afbreuk aan de woonkwaliteit en het goede gebruik van de woningen. De KCML vraagt de inrichting dan ook te herwerken en een **meer kwalitatieve en logische planorganisatie** na te streven. Indien de plaatsing van nieuwe tussenwanden nodig is, dan moeten ze de bestaande volumes en ruimtelijke kenmerken eerbiedigen en hun leesbaarheid vrijwaren.

- De voorziene uitbreiding op het gelijkvloers in de ruimte tussen de gemene muur met het aanpalende pand (Sobieskilaan nr. 7) en de tuinkamer kan niet worden toegestaan aangezien deze **uitbouw dieper zou zijn dan de buur**. Zowel op de begane grond als op de eerste verdieping dient deze aanbouw ingekort te worden zodat hij de bouwdiepte van het mandelige pand niet overschrijdt.

- Voor wat de uitbreiding op de eerste verdieping betreft, stelt de Commissie vast dat de voorgestelde **architecturale behandeling** van een bedenkelijke kwaliteit is. Noch de typologie en de afmetingen van de raamopeningen, noch de kleur- en materiaalkeuze integreren zich in de bestaande **kwaliteitsvolle** architectuur. Er dient naar een meer gepaste vormgeving te worden gezocht waarbij **het aantal, de vorm en de afmetingen van de raamopeningen beter afgestemd worden op de bestaande gevels**. De gevels dienen daarenboven op een meer **neutrale wijze te worden afgewerkt waarbij men zich kan refereren aan de kleur van de natuursteen** die in het oorspronkelijke parement aanwezig is (bepleistering in "pierre de France"-tint). **Het gebruik van PVC-ramen dient uitdrukkelijk te worden geweerd**. In dit geval lijkt het aangewezen om voor houten ramen met elegante profielen te opteren.

De vorm van de nieuwe uitbreiding dient ten slotte nauwkeurig de vorm van het onderliggende vertrek te volgen (afgeronde hoeken).

- het is niet duidelijk hoe nieuwe **terras** dat aansluit op het appartement van de 2<sup>e</sup> verdieping toegankelijk zal zijn. **In geen geval mag hiervoor geraakt worden aan de bestaande kroonlijst en dakkapellen** (wat in het huidige ontwerp onvermijdelijk blijkt). Indien dat niet mogelijk is, dan dient het terras uit het project geweerd te worden.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

M.-L. ROGGEMANS  
Voorzitter

c.c. : BSO-DML: S. Valcke  
BSO-DS : Fr. Timmermans, B. Annegarn  
M. G. Coomans de Brachène, schepen bevoegd voor stedenbouw en erfgoed (per mail)