

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

Administratief Centrum
Anspachlaan 6
1000 BRUSSEL

U/ref. : L1148/2014
O/ref. : GM/20002514/s.577
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Directeur,

Betreft : BRUSSEL. Léon Lepagestraat 2 – Hoek Antoine Dansertstraat. Ophoging, verbouwing en renovatie van een appartementsgebouw. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning. Advies van de KCML.
Dossier behandeld door S. De Boeck.

In antwoord op uw brief van 3 september 2015, ontvangen op 28 september ontvangen op , sturen wij u het **ongunstige advies** dat onze Commissie uitgebracht heeft over boven genoemd onderwerp tijdens haar vergadering van 14 oktober 2015.

De aanvraag betreft de verbouwing en de grondige renovatie van een karakteristiek hoekgebouw in Art Decostijl, opgetrokken naar ontwerp van architect A. Bouquet in 1930-1931. Het pand is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Vijfhoek en is eveneens gelegen in de wettelijke vrijwaringszone van de beschermde panden van de Nieuwe Graanmarkt (nrs. 9, 19, 24-25, 30, 31-32 en 33-34). Het pand bevindt zich tevens in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

Het merkwaardige hoekpand bekleedt een erg strategische positie in het stedelijke weefsel van de Dansaertwijk, met name de scherpe hoek gevormd door die straat en de Lepagestraat. Het pand vormt een visueel ijkpunt van deze belangrijke handels-as, maar ook van de Nieuwe Graanmarkt. De uitstekende zichtbaarheid van de hoek verklaart mede de uiterst verzorgde architecturale vormgeving van het oorspronkelijke pand en de integratie, in de hoektravee, van het monument ter ere van Léon Lepage (1856-1909, schepen van Onderwijs en Schone Kunsten) n.o.v. architect Fr. Malfait en uitgevoerd door J. De Bremaecker.

Volgens het aanvraagdossier is het gebouw in slechte staat en dringt een grondige renovatie zich op "*constructief, bouwfysich en technisch is het bouwwerk volledig onderkomen en daarom wordt er een gedeeltelijke ontmanteling, heropbouw en ingrijpende renovatie van het pand voorzien.*

De belangrijkste werken die worden voorzien, zijn :

- het slopen van de 5^{de} verdieping en de ophoging van het gebouw met 3 verdiepingen (houtskeletbouw, afgewerkt met banden keramische tegels in terracottakleur en lichtgrijs) : de drie nieuwe verdiepingen vormen één triplexappartement ;
- de wijziging van de handelszaak op de gelijkvloerse verdieping met herstel van de “vermoedelijke” raamopeningen en de uitbreiding van de winkel in de kelder verdieping waarbij de individuele kelders worden verwijderd;
- de volledige herinrichting van het interieur met wijziging van het bestaande aantal wooneenheden : de 9 oorspronkelijke woningen (2 eenkamerwoningen per verdieping en 1 in de zolder) worden herleid tot 4 appartementen met 2 kamers (1 per verdieping) en een triplex (in de ophoging);
- de afbraak van de bestaande trap en lift en de bouw van een nieuw trappenhuis met lift in de lichtschacht;
- de vernieuwing van alle technieken (hoog-rendement verwarmingssysteem, balansventilatie met warmterecuperatie, sanitair) en akoestische en brandwerende isolatie.
- de renovatie van de gevels met vervanging van het bestaande buitenschrijnwerk door nieuw performant aluminium schrijnwerk, “donker” gekleurd;
- het cementeren (lichtgrijze kleur) van de wachtgevel waarbij het opgehoogde deel wordt afgewerkt met horizontale banden keramische tegels (terracottakleur en lichtgrijs)

Advies van de KCML

De Commissie begrijpt dat het gebouw aan een opknapbeurt toe is. Het project gaat echter veel verder dan dat: het betreft een erg ingrijpende renovatie waarbij het gebouw zowel aan de buitenkant als binnenin grondig zou worden verbouwd. De intrinsieke architecturale en erfgoedkundige waarde van het pand, maar ook zijn beeldbepalende waarde in de wijk zouden hierbij grotendeels verloren gaan.

De afbraak van de bovenste, licht terugwijkende verdieping is volstrekt onaanvaardbaar, net zoals de geplande ophoging. De bestaande vijfde verdieping vormt een erg karakteristieke bekroning van het gebouw die inherent is aan de tyologie en stijl van het pand. ***De nieuwe uitbouw is daarentegen, zowel wat schaal, volumetrie en proporties als architecturale vormgeving en materiaalgebruik betreft, totaal in tegenspraak met de oorspronkelijke architectuur van het gebouw en zijn stedelijke context.*** Ze doet onmiskenbaar afbreuk aan de coherentie en kwaliteit van het gebouw. De ophoging is bovendien ***onverenigbaar met beeldbepalende rol van het pand in zijn stedenbouwkundige kader*** omwille van zijn strategische ligging: het nieuwe volume zou uiterst zichtbaar zijn vanuit de Dansaertlaan en van aan de Nieuwe Graanmarkt en storend zijn voor de stadsgezichten die men van hieruit heeft.

De ophoging roept ook de vraag op naar de capaciteit van de bestaande structuur om de bijkomende belasting te kunnen dragen. Dit aspect komt niet aan bod in de aanvraag.

Ook over de ***verbouwing van het interieur*** formuleert de KCML ernstige bezwaren. De huidige configuratie is karakteristiek voor dit type appartementsgebouwen uit het Interbellum, die in de wijk alomtegenwoordig zijn, en zou dus behouden moeten worden. ***Er dient naar subtielere oplossingen te worden gezocht om de bestaande structuren en ruimtelijke indeling te verenigen met de inrichting van woningen die voldoen aan de hedendaagse comforteisen*** en om eventueel grotere woningen te creëren. In dat verband is het voorstel om de individuele kelders af te schaffen, ten voordele van een uitbreiding van de handelszaak, ook weinig pertinent. Dergelijke kelders zijn erg praktisch voor de bewoners terwijl de ruimte op -1 weinig kwalitatief zou zijn voor de inrichting van een handelszaak (geen natuurlijk daglicht of ventilatie).

De verplaatsing van de verticale circulatiekern naar de “vide” (lichtkoker) betekent evenmin een verbetering: in een reeds erg verdicht stedelijk weefsel laat deze ruimte toe om ook de achterkant van het gebouw op natuurlijke wijze te verlichten en te verluchten. De KCML pleit dan ook voor het behoud van de bestaande circulatiekern en de lichtschacht.

Voor wat de **renovatie van de gevels** betreft dient naar een “zachte” aanpak te worden gestreefd waarbij de materialen en de karakteristieken van de oorspronkelijke architectuur zoveel mogelijk gevrijwaard worden. Zo zouden de nieuwe ramen de oorspronkelijke modellen beter moeten benaderen (indeling, materiaal- en kleurgebruik). De voorgestelde **wijziging van raamindeling dient dus geweerd** te worden. De energieprestatiecoëfficiënt van de nieuwe ramen moet daarenboven compatibel zijn met het goed behoud van de muren. In dat opzicht pleit de Commissie voor een **globale benadering waarbij een algemene verbetering van de energieprestatie hand in hand gaat met het duurzaam behoud van de architecturale kenmerken** van het gebouw.

Voor handelsgelijkvloers moedigt de KCML een terugkeer naar de oorspronkelijke raamopeningen en gevelbekleding aan. **Dit dient verder gedocumenteerd te worden.**

Tot slot vraagt de Commissie de gevel te restaureren door middel van **aangepaste technieken** (bijv. zachte reinigingsmethoden) en geen nieuwe elementen of materialen te introduceren die de oorspronkelijke coherentie verstoren (zoals de nieuwe borstweringen bekleed met keramische tegels in de entrale travee van de westgevel).

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
M. Th. Van Ro, secretaris van de Overlegcommissie