



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**STAD BRUSSEL**  
Departement Stedenbouw  
Sectie Vergunningen  
**Mevrouw Vanessa Mosquera**  
Directrice  
Hallenstraat, 4  
B - 1000 BRUSSEL

Brussel, 27/04/2023

**N/Réf. :** BXL22238\_707\_PU  
**Gest. :** AH  
**V/Réf. :** B3056/2022  
**Corr:** W. Van Asch  
**NOVA :** 04/XFD/1863328

**BRUSSEL. Borgwal 15-17**  
**AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING:**  
**verbouwen van een hotel, afbraak en heropbouw van het dakvolume**  
**(3 niveaus) voor het inrichten van een duplex woning en herwaarderen**  
**van de voorgevel**

**Advies van de KCML**

Mevrouw de Directrice,

In antwoord op uw brief van 28/03/2023, ontvangen op 29/03/2023, sturen wij u het ongunstig advies dat de KCML over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 19/04/2023.

**ERFGOEDCONTEXT EN AANVRAAG**



*Erfgoedcontext van het goed (© Brugis) en zicht op de gevel vanuit de Sint-Goriksstraat (© Google Streetview)*

De aanvraag heeft betrekking op de renovatie, de ophoging en de herbestemming tot hotel en restaurant van het pand aan de Borgwal 15-17, gebouwd in 1881. *Het bevindt zich in de vrijwaringszone van de voormalige bioscoop Pathé Palace en is ingeschreven op de Inventaris van het architecturaal erfgoed.*

In november 2018 werd een eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor een vergelijkbaar hotelproject. De KCML bracht daarover ongunstig uit tijdens haar vergadering van 5/12/2018 (zie : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/630/BXL22238\\_630\\_Borgwal\\_15\\_17\\_1.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/630/BXL22238_630_Borgwal_15_17_1.pdf) ). Daarna werd het interieur op de verdiepingen ontdaan van alle afwerking en veranderde het pand van eigenaar. Op 11/07/2019 werd de weigering van vergunning afgeleverd. Daarop werd een nieuw dossier ingediend dat het voorwerp uitmaakt van de huidige aanvraag.

1/3



*Bestaande en ontworpen toestand van de hoofdgevel, en snede gevoegd bij de aanvraag*

De nieuwe aanvraag betreft volgende werken:

- de gevels renoveren en isoleren aan de binnenzijde;
- het dakvolume uitbreiden tot drie bouwlagen;
- de gelijkvloerse verdieping inrichten tot restaurant, drie hotelkamers onderbrengen op elk van de vier bovenliggende verdiepingen en een duplexwoning inrichten in het nieuwe dakvolume;
- de ruimtes aan de achterzijde uitbreiden en voorzien van terrassen;
- een personenlift installeren;
- de funderingen versterken, de houten vloeren verstevigen en de technische installaties vernieuwen.

### **ADVIES KCML**

*De KCML brengt een ongunstig advies uit over de aanvraag om onderstaande redenen.*

Volgens het ontwerp wordt het volume van het dak aanzienlijk uitgebreid. De dakkapel op niveau +4 wordt vervangen door een mansardeverdieping met cederhouten bekleding. Daarboven voorziet men een volume met geknikte dakhelling dat de toegevoegde duplexwoning omvat (niveaus +5 en +6). Aan de straatzijde wordt de dakhelling volledig bekleed met, deels in dubbel glas geïntegreerde, fotovoltaïsche panelen.

De geplande ophoging zou vanwege haar omvang, typologie en materiaalkeuze afbreuk doen aan de architectuurwaarde van het pand en van het gevelfront waartoe het behoort. Bovendien wordt de visuele impact van de toegevoegde verdiepingen nog versterkt doordat de gevel zich bevindt in de as van de Sint-Goriksstraat. Vanop een afstand gezien zal het nieuwe volume een storend element vormen in het historische stedelijke landschap. Vanuit erfgoedkundig standpunt is dit project dan ook niet aanvaardbaar.

De Commissie vraagt de oorspronkelijke typologie van het huis, ontworpen als een neoclassicistische woning met drie verdiepingen onder een zadeldak, te bewaren. Het betreft een evenwichtige compositie die

ondanks latere verbouwingen bewaard bleef. Het is geenszins aangewezen om het pand qua bouwhoogte of stijl af te stemmen op de aangrenzende gebouwen die behoren tot een andere typologie en stroming (de Haussmanniaanse architectuur van de centrale lanen, gekenmerkt door monumentale gevels, grotere bouwhoogte, brede balkons).

De voorgestelde lichte kleur en de houten vensterramen die worden voorgesteld sluiten goed aan bij de neoclassicistische vormentaal. De Commissie vraagt in dat opzicht ook de toegang tot de verdiepingen te verbeteren en de typologie van de balustrade op de eerste verdieping te herzien.

Hoogachtend,



G. MEYFROOTS  
Adjunct- Secretaris



C. FRISQUE  
Voorzitter

Kopie : [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [bannegarn@urban.brussels](mailto:bannegarn@urban.brussels) ; [wendy.van.asch@brucity.be](mailto:wendy.van.asch@brucity.be) ; [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be) ; [urb.onthaal@brucity.be](mailto:urb.onthaal@brucity.be) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advises@urban.brussels](mailto:urban_avis.advises@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels)