

**STAD BRUSSEL**  
**Dhr. D. DE SAEGER**  
**Departement Stedenbouw**  
**Plan en Vergunningen**  
**Anspachlaan 6**  
**1000 Brussel**

U/ref.: 025W/07  
O/ref.: GM/ah/BXL-  
Bijlage : 1 dossier met 4 plannen

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Waterloolaan 13/13A. Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van een handelsruimte en de inrichting van twee appartementen. Aanvraag van de Overlegcommissie.

In antwoord op uw brief van 8 oktober 2007 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 9 oktober jongstleden, sturen wij u de **bemerkingen** over hoger vermelde aanvraag die onze Commissie heeft uitgebracht tijdens haar vergadering van 7 november 2007.

Deze aanvraag betreft de inrichting tot handel en woningen van een huis dat zich bevindt aan de Waterloolaan 13-13A, in de vrijwaringszone van het Egmontpaleis.

Oorspronkelijk behoorde het tot een geheel van vier neoklassieke woningen met drie bouwlagen waarvoor de bouwaanvraag dateert van 1827, na de ontmanteling van de tweede stadsomwalling. Ook het grondig verbouwde nr. 14 en het inmiddels verdwenen nr. 16 maakten er deel van uit. Van dit geheel is in het Brusselse stadsarchief een gevelopstand bewaard, ondertekend door Ph[ilippe] Poelaert, vader van architect Joseph Poelaert. Ph. Poelaert was aannemer; hij was dus mogelijk de ontwerper van de vier huizen of hij heeft ze verworven aan het begin van de 19de eeuw. Daarna bleven de huizen lange tijd in het bezit van de familie. Joseph Poelaert bewoonde het nummer 13 tijdens de bouw van het Justitiepaleis tot aan zijn overlijden in 1879. Het huidige gevelfront van de nummers 12-13 is waarschijnlijk aan hem toe te schrijven en dateert van rond 1860 toen het huis werd verbouwd en opgehoogd. De nummers 12-13 vormen sindsdien een gekoppeld burgerhuis van twee maal drie traveeën met vier bouwlagen. De lijstgevel in Second-Empire stijl is rijk versierd met een, per register verschillend, stucdecor. Waarschijnlijk verbouwde Joseph Poelaert ook het interieur. Opvallend zijn de bewerkte stucplafonds op de verdiepingen en vooral de veelhoekige uitbouw die op organisch aansluit bij het hoofdhuis d.m.v. een doorgang met beglaasd smeedwerk.

Uitgezonderd de koetsdoorgang bleven op het gelijkvloers weinig oorspronkelijke elementen bewaard. Rond het middel van de 20<sup>ste</sup> eeuw werd een gemeenschappelijke inkom ingericht voor de nummers 13 en 14. De binnenkoer en de voormalige stallingen werden geïntegreerd in een recente winkelruimte. Momenteel is het perceel volledig bebouwd.

***Dit dubbelhuis heeft een belangrijk erfgoedkundige en bouwhistorische waarde die men in aanmerking moet nemen bij de verbouwing van het geheel. Algemeen genomen gaat de K.C.M.L. akkoord met de voorgestelde bestemmingswijziging maar ze vraagt het ontwerp voor de restauratie van de voorgevel te verfijnen en de typologie van de daken te behouden; het geplande dakterras aan de achterzijde van het gebouw is in dit opzicht niet aanvaardbaar.***

De gemeenschappelijke inkom van de nummers 13 en 14 wordt in het ontwerp vervangen door twee individuele deuren zodat een aparte toegang tot de verdiepingen ontstaat. De Commissie vraagt de uitvoering van dit punt aan te passen en daarbij de beschikbare archiefdocumenten als referentie te gebruiken. ***Men moet een volhouten voordeur en een eenvoudige vitrine aanbrengen in het gevelvlak en de schijnvoegen op het gelijkvloers in de mate van het mogelijke reconstrueren.*** De Commissie vraagt het uitstalraam dus niet uit te voeren als een vooruitstekend element en de toegang tot de appartementen niet achteruit in het gevelvlak te plaatsen.

Indien het (om juridische redenen) onmogelijk blijkt de winkel toegankelijk te maken via de koetspoort, dan heeft de Commissie er geen bezwaar tegen daarvoor de inkom van de woningen te gebruiken. Om een duidelijk onderscheid te maken tussen de woon- en de winkelfunctie mag men de deur aan de straatzijde echter niet beglazen, en de deur dient buiten de openingsuren van de winkel gesloten te blijven. ***De Commissie raadt eveneens aan de toegangssas breder te maken dan in het ontwerp is voorzien en zich daarbij te baseren op de oorspronkelijke afmetingen zoals men uit het kelderplan kan afleiden.***

Op de verdiepingen is het oude schrijnwerk met het hang- en sluitwerk in de voorgevel bewaard hoewel de onderzijde van de balkondeuren later werd beglaasd. ***Omwille van de erfgoedkundige waarde van de oude ramen en om de eenheid van de dubbelgevel en om de Commissie vraagt het bestaande schrijnwerk te behouden*** en niet te opteren voor dubbel glas zoals mondeling door de bouwheer gevraagd tijdens het plaatsbezoek van 14/11.

In dat verband en vermits de verdiepingen herbestemd worden tot woningen, vestigt de Commissie de aandacht op de hygiënische problemen die in het gebouw kunnen ontstaan door de aanwezigheid van dubbel glas (condensatie- en schimmelvorming op de binnenmuren). Om dit uit te sluiten moet men de reële K-waarde van de gevels berekenen en vergelijken met de K-waarde van de dubbele beglazing om na te gaan of dit type glas geschikt is.

***De Commissie waardeert dat de bestaande binnendecoratie wordt geconserveerd, in het bijzonder de veelhoekige plafonds van de aanbouw.*** Het is ook wenselijk volumes van deze ruimten te behouden. Men moet dus vermijden de achtermuur van de eetkeuken op +2 af te breken.

Betreffende de koetdoorgang heeft de Commissie geen bezwaar tegen de voorgestelde winkeldeuren en vitrines voor zover de bestaande decoratie in de mate van het mogelijke wordt geconserveerd en gerestaureerd en de uitstalramen het ritme van de decoratie respecteren.

Bij de ophoging van het pand rond 1860 kreeg het dubbelhuis een gemeenschappelijk dak. Het betreft een pseudo-mansardedak aan de voorzijde en een zadeldak aan de achterzijde, aan beide zijden afgeschuind met wolfseinde. ***Omwille van de bouwhistorische waarde van het dak vraagt de KCML ook aan de achterzijde de typologie en de eenheid ervan te respecteren. De uitwerking van de bestaande ‘dakkapel’ op de derde verdieping mag uiteraard verbeterd worden overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (afstand tot de mandelinge muur respecteren), maar daarbij moet men de bestaande kroonlijst behouden. De Commissie vraagt in het dakvlak geen uitgehold terras te voorzien.***

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

J. DEGRYSE  
Voorzitter

c.c. : B.R.O.H. – D.M.L (Mevr. S. Valcke) / B.R.O.H. – D.S. (Dhr. F. Timmermans)