

STAD BRUSSEL
Departement Stedenbouw
Plan en Vergunningen
D. De Saeger
Administratief Centrum
Anspachlaan 6
1000 Brussel

O/ref : Gm/BXL2.2028/s.426
U/ref : 83M/07
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Varkensmarkt 7-9. Afbraak en heropbouw met behoud van de gevel.
Dossier behandeld door I. Tratsaert.

In antwoord op uw brief van 17 december 2007, ontvangen op 20 december, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 9 januari 2008 over hoger vernoemde aanvraag **ongunstig advies** heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft een pand gelegen in de vrijwaringszone van “*Le Cheval marin*”, Varkensmarkt 11-13 en opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Brusselse binnenstad. Het neoklassieke pand bevat een oude kern opklimmend tot het einde van de 18^e. Het werd in 1859 verbouwd en opgehoogd met een vierde bouwlaag. De oorspronkelijk bepleisterde lijstgevel werd ontleisterd.

Het ontwerp voorziet alleen de voorgevel te behouden. De rest van de bestaande structuren zou worden afgebroken en vervangen door een nieuwbouw met handelsgelijkvloers en 3 woningen.

De Commissie kan een dergelijke zware ingreep van façadisme niet goedkeuren. Ze pleit voor het herbruiken van de bestaande constructie, waarvan ze overigens betreurt dat die niet nader gedocumenteerd wordt in het dossier. Het behoud en de – zachte - renovatie van de bestaande bebouwing, eerder dan de afbraak en vervanging door nieuwbouw, past immers in een duurzame aanpak omwille van de recuperatie van bestaande materialen en de reductie van de fabricatie- en transportkosten en van de energiekost voor de verwerking van de afbraakmaterialen, maar brengt ook veel minder hinder (geluidsoverlast, aan- en afvoer van zwaar materiaal) met zich mee voor de wijk dan nieuwbouw.

Bovendien vertoont de bestaande constructie waarschijnlijk een erfgoedkundig belang (dakgebinte, houten vloerplaten, historisch metselwerk, e.d.m. nog aanwezig?) en mogelijk nog waardevolle interieurelementen (trappenhuis, stucwerk, schouwmantels, e.d.m.). De structuur en het interieur moeten dan ook nader worden gedocumenteerd. De Commissie stelt in dit opzicht vast dat er geen afzonderlijke plannen, opstanden en doorsneden van de bestaande toestand aan het dossier werden toegevoegd, hetgeen het geval zou moeten zijn.

Voor wat de voorgevel betreft betekent de vervanging van de PVC-ramen door nieuwe houten modellen een verbetering. Het plaatsen van enkele veluxramen met beperkte oppervlakte in het dak zou eveneens kunnen worden toegestaan in het kader van een renovatieproject van het bestaande pand. De KCML vraagt ook de herbepleistering van de gevel in overweging te nemen (traditionele kalkbepleistering met afwerking in een gebroken witte tint - "Franse steen") teneinde diens neoklassieke vormgeving in ere te herstellen.

De vervanging van het huidige weinig esthetische uitstalraam en de creatie van een afzonderlijke toegang tot de verdiepingen is eveneens positief. De Commissie meent echter dat het ontwerp van de nieuwe winkelpui nog voor verbetering vatbaar is, onder meer door het voorzien van een borstwering (steen).

Tot slot merkt de KCML op dat de opstand van de voorgevel, die volgens de ontwerpnota integraal behouden blijft, niet helemaal overeenstemt met de bestaande toestand. Het gevelvlak tussen de ramen van de derde verdieping en de steigergaten is op de opstand veel hoger weergegeven dan in realiteit het geval is (zie bijgevoegde foto's). De KCML neemt aan dat het hier om een tekenfout gaat en vraagt dit recht te zetten. Een ophoging van de voorgevel kan in geen geval worden toegestaan aangezien dit pand reeds veel hoger is dan de aanpalende gebouwen.

Bij wijze van besluit vraagt de Commissie het project te herzien en de bestaande bebouwing zoveel mogelijk te recupereren en er woningen en een handelsondergrondvloers in te richten door middel van een – zachte - renovatie.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

J. DEGRYSE
Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. – D.S. (Fr. Timmermans)
B.R.O.H. – D.M.L. (S. Valcke)