

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

U/ref.: 36N/07
O/ref.: GM/ah/BXL-2.1953/s437
Bijlage : 1 dossier met 10 plannen + advies K.C.M.L. 28/11/07

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat 11-19 / Bloemenhofplein 3-4.
Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning m.b.t de inrichting van 23
woningen. Aanvraag van de Overlegcommissie.

In antwoord op uw brief van 17 juni 2008, met bovengenoemde referentie, ontvangen op 20 juni, hebben wij de eer u te melden dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 25 juni 2008 over hoger vermelde aanvraag **ongunstig advies** heeft uitgebracht. Dit ontwerp doet immers afbreuk aan de erfgoedkundige waarde van de huizen aan de O.-L.-V. van Vaakstraat, waarvoor een beschermingsvoorstel werd ingediend, en de geplande woningen bieden onvoldoende kwaliteit.

De aanvraag betreft de inrichting van 23 wooneenheden, verdeeld over verschillende, gedeeltelijk met elkaar verbonden gebouwen, te weten:

- drie huizen waarvan de oorsprong teruggaat tot de 17^{de} eeuw, gelegen aan de O.-L.-V. van Vaakstraat 11-17. Het nr. 19 dat daarmee een geheel vormde is in de loop van 2007 gesloopt maar wordt volgens het ontwerp heropgebouwd; het huis nr. 11 zou opgehoogd worden tot het niveau van het mandelige pand;
- een appartementsgebouw gelegen aan het Bloemenhofplein 3;
- een aanpalend (industrieel) pand dat zoals het voorgaande gebouw zes bouwlagen telt en dat men gedeeltelijk wil ophogen. Beide gebouwen waren tot voor kort ingedeeld in 75 (!) gemeubelde kamers,
- een gebouw dat uitgaat op de Wekkerang en dat men eveneens wil ophogen.

Volgens de plannen zouden alle wooneenheden toegankelijk zijn via loopbruggen die uitgeven op een smalle centrale overdekte ruimte, bereikbaar vanaf een centrale ingang aan het Bloemenhofplein 3.

De Commissie motiveert haar ongunstig advies als volgt: ***Omwille van hun historisch en architecturaal belang en ondanks hun precaire bewaringstoestand, moeten de huizen aan de O.-L.-V. Vaakstraat tot elke prijs geconserveerd en volgens de regels van de kunst gerestaureerd worden, wat in het voorliggende ontwerp niet het geval is.***

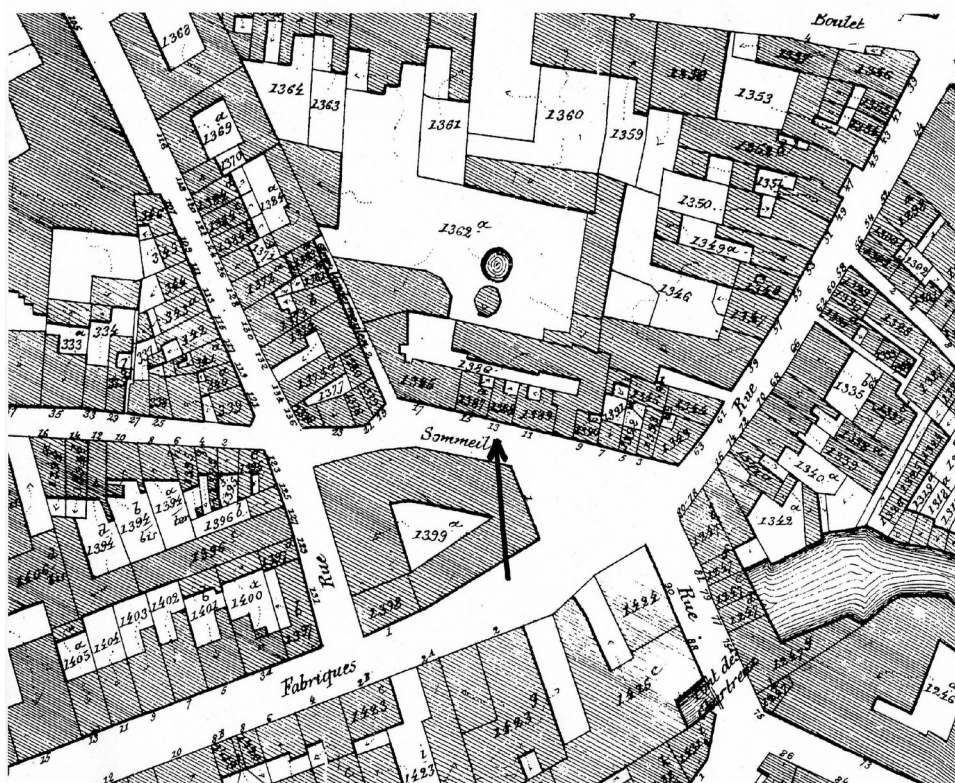
De huizen telden oorspronkelijk twee bouwlagen over twee traveeën en hadden een eenvoudige planindeling. De nummers 11 tot 19 werden waarschijnlijk in één bouwcampagne opgetrokken en zijn qua oorsprong en bouwtrant verwant aan het café het Spinnepokke aan het Bloemenhofplein.

De panden bezitten een oude kern die waarschijnlijk teruggaat tot de 17^{de} eeuw. Hoewel deze typologie historisch veel voorkwam in Brussel, zijn vandaag hiervan nog slechts enkele voorbeelden bewaard, onder meer aan de Brandhoutkaai, de Olivetenhof- en de Hoogstraat. De huizen hebben dus een uitzonderlijk karakter en een groot erfgoedkundig belang. De K.C.M.L. bracht dan ook reeds gunstig advies uit over hun bescherming als geheel (in bijlage het advies van de K.C.M.L. van 21/11/07 over de erfgoedkundige waarden van de huizen).

In 2006-2007 startte de renovatie van de gemeubelde kamers (zonder bouwvergunning). Het bouwafval uit de achterliggende constructies werd toen afgevoerd via de huisjes aan de O.-L.-V. van Vaakstraat wat grote schade veroorzaakte en leidde tot de sloop van het nr. 19. De eigenaar diende daarop een aanvraag in voor de afbraak van de drie overige huizen. Dit werd na het ongunstige advies van de K.C.M.L. van 07/03/07 door de Stad Brussel geweigerd.

Hoewel de huisjes in de voorliggende aanvraag geïntegreerd worden in het renovatieproject, gaat dit ten koste van hun erfgoedkundige waarde (volledige verweving van de huisjes met het achterliggende pand, ...). De Commissie vraagt daarom **het bouwprogramma te herzien en het aantal woningen sterk te beperken. Op die wijze kan men het behoud van het erfgoed verenigen met het creëren van gunstige woonvoorwaarden** die beantwoorden aan de bepalingen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).

De Commissie vraagt de huizen te restaureren binnen het bestaande volume en het nummer 19 te reconstrueren volgens de toestand vóór de afbraak, zowel wat betreft de buitenzijde als het interieur. **Ze vraagt de huizen in te richten tot individuele woningen die toegankelijk zijn vanaf de straat, met behoud van de perceelstructuur en de mandelige muren. Om dit mogelijk te maken kan men aan de achterzijde van de huizen individuele koeren voorzien en bijgebouwen die men zou kunnen inrichten tot keukens en sanitair.** Deze historische indeling komt voor op het plan Popp dat dateert van 1866 en waarvan hieronder het betreffende uittreksel is opgenomen.



Uittreksel uit het plan Popp, 1866.

De restauratie van de bestaande huizen en de reconstructie van het ontbrekende hoekhuis moeten steunen op een bouwhistorische studie en een nauwkeurige opmeting van de bestaande panden zonder dewelke het onmogelijk een erfgoedkundig verantwoord ontwerp uit te voeren en te beoordelen. De opmeting moet ook een dwarsdoorsnede van elk pand bevatten, met inbegrip van de dakconstructie. De plannen van de bestaande toestand die bij het dossier zijn gevoegd, zijn in dit opzicht volstrekt ontoereikend (op de plannen staat *gemeubelde kamer - weergave bij benadering*). Ze omvatten volgende onnauwkeurigheden:

- het huis nr. 19 bestaat niet meer hoewel het voorkomt op de plannen van de bestaande toestand,
- in de huizen nr. 11-17 bevindt zich nog een binnenmuur die waarschijnlijk overeenstemt met de oorspronkelijke achtergevel,
- in de huizen nrs. 11 en 17 zijn nog trappen bewaard die niet op de plannen voorkomen,
- de 'koeren' en de schoorstenen ontbreken (rookkanalen op de gemene muren van nr. 13),
- de kelderverdieping is onvolledig: waarom is enkel onder het nr. 13 een kelder weergegeven? Hoe is die bereikbaar?
- de snede BB door het huis nr. 13 is onvolledig.

De constructie die uitgaat op de Wekergang moet herbestemd zonder dat ze wordt opgehoogd zoals in het ontwerp voorzien is. **De bestaande perceelsindeling moet gerespecteerd worden.**

Volgens de Commissie is **de conservering en de restauratie van de huizen aan de O.-L.-V. van Vaakstraat onverenigbaar met het creëren van goede woonvoorwaarden in het industriële gebouw dat zich achter de huizen bevindt en paalt aan het appartementsgebouw aan het Bloemenhofplein 3** (gebrek aan licht, geen uitzicht op de straat, enz.) Zeker voor de laagste, van de straat afgescheiden verdiepingen kan een bestemming tot woningen geen goede woonvoorwaarden garanderen. Daarentegen heeft de Commissie geen bemerkingen bij de herinrichting van het appartementsgebouw aan het Bloemenhofplein 3 voor zover de bepalingen van de GVS over de woonvoorwaarden gerespecteerd worden.

Over het algemeen vraagt de Commissie **geen buitenschrijnwerk in PVC** te plaatsen. Ze vraagt ook de bestaande PVC ramen vervangen door houten schrijnwerk waarvan de vormgeving aangepast is aan de bouwstijl van elke pand.

Samengevat vraagt de K.C.M.L. het ontwerp dus volgens bovenstaande bemerkingen te herwerken met respect voor de grote erfgoedkundige waarde van de huizen aan de O.-L.-V. Vaakstraat 11-17. Ze vraagt haar een nieuw ontwerp voor te leggen da aan het bovenstaande advies beantwoordt.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

G. VANDERHULST
d.d. Voorzitter