

Stad Brussel  
Departement Stedenbouw  
Plan en Vergunningen  
t.a.v. D. De Saeger  
Administratief Centrum  
Anspachlaan 6  
1000 Brussel

O/ref : gm/bxl2.2084/s.445  
U/ref : 23W/08  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Waterloolaan 14. Verbouwing tot winkelruimte en woning.  
*Dossier behandeld door M. Desreumaux.*

In antwoord op uw brief van 31 oktober 2008, ontvangen op 3 november, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 19 november 2008 over hoger vernoemde aanvraag ***volgende bemerkingen en aanbevelingen heeft geformuleerd.***

De aanvraag betreft een gebouw gelegen in de vrijwaringszone van het beschermd Egmontpark. Het woonhuis dateert eveneens van voor 1932; het klimt op tot 1827 toen het binnen een geheel van vier neoklassieke woningen werd opgetrokken door Philippe Poelaert, vader van architect Joseph Poelaert die later de nrs.12-13 verbouwde en ook een tijdlang het nr. 13 bewoonde.

Het ontwerp omvat de uitbreiding en aanpassing van een herenhuis voor de inrichting van een winkel (begane grond en eerste verdieping) en een conciërgewoning (2<sup>e</sup> verdieping en zolder). In de huidige situatie loopt het handelspand door in het naastliggend gebouw (nr. 13). Het ontwerp stelt voor de scheimuur tussen beide panden opnieuw op te bouwen zodat de handelspanden van de nrs. 13 en 14 onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren. Er wordt ook voorzien in een afzonderlijke toegang, via een interne sas, tot de winkelruimte en het appartement op de verdiepingen.

#### Straatgevel

Het opnieuw herstellen van de perceelsgrenzen tussen nrs. 13 en 14 is positief. De nieuwe winkelpui stemt ook grotendeels overeen met het voorstel dat reeds eerder door de KCML werd onderzocht voor het nr. 13. ***Zoals voor het nr. 13 vraagt de Commissie echter een volhouden i.p.v. een beglaasde inkomdeur te voorzien en deze aan de rooilijn te plaatsen.***

Voor wat de overige wijzigingen aan de voorgevel betreft, voorziet men de vervanging van het bestaande houten schrijnwerk door nieuwe ramen die de indeling van de bestaande overnemen. De Commissie vraagt de bestaande ramen beter te documenteren. **Indien ze erfgoedkundig interessant zijn (detaillering, kwaliteit van het gebruikte hout, raambeslag, enz.) en hun bewaringstoestand dit toelaat, pleit de KCML voor hun restauratie eerder dan over te gaan tot vervanging door nieuwe ramen** die de kwaliteit van oude ramen doorgaans niet kunnen evenaren. Eventueel kan hierbij worden gedacht een het integreren van een thermisch performantere beglazing in de bestaande ramen. Dergelijke werken kunnen bovendien genieten van een renovatiepremie die bij het Brussels Gewest kan worden aangevraagd. De KCML merkt ook op dat men voorziet de blauwe kleur van de ramen te behouden. Deze tint stemt niet overeen met de gangbare kleurstellingen die men doorgaans aantreft in dit type van neoklassieke woningen (schrijnwerk eveneens in witte tint). **De Commissie vraagt dit punt dan ook te wijzigen overeenkomstig het historische kleurgebruik.**

#### Interieur

In het dossier bevinden zich een aantal aanbevelingen die de Stad Brussel reeds overmaakte aan de ontwerper. Hierin wordt onder meer gepleit voor het behoud van de typische indeling en de structuur van het herenhuis (nl. de houten vloerstructuur samen met de muuraanzetten (minimum 50 cm) van de begane grond en de 1<sup>e</sup> verdieping). Aan deze vraag werd gedeeltelijk tegemoet gekomen, maar de KCML betreurt dat alle dwarsbalken ter hoogte van de muuraanzetten worden afgebroken en vervangen door nieuwe stalen I-liggers. **Ze vraagt in de mate van het mogelijke ook de houten dwarsbalken te behouden of, indien nodig, door nieuwe houten balken te vervangen die de oorspronkelijke constructieve logica en materialen van het gebouw eerbiedigen.**

De belangrijkste wijziging van het interieur omvat de afbraak van de bestaande trappen (hoofd- en diensttrap) voor de bouw van twee nieuwe trappen waarvan de ene de beide niveaus van de handelsruimte met elkaar bevindt en de andere toegang geeft tot de duplex-woning op de verdiepingen. **De KCML betreurt dat de bestaande trappen niet gedocumenteerd zijn in het dossier en stelt de vraag naar hun erfgoedkundige waarde.** In dat opzicht stelt ze vast dat ook de Stad Brussel in haar aanbevelingen wees op de mogelijkheid de bestaande trappen te hergebruiken en in het ontwerp te integreren. **De KCML is hier eveneens voorstander van en meent dat het behoud van de trappen mogelijk moet zijn binnen de huidige ontwerpprincipes (bijv. hoofdtrap voor de bediening van de woning en diensttrap achteraan als verbinding tussen de twee winkelniveaus). Ze vraagt dit punt dan ook opnieuw te bestuderen.**

#### Achtergevel

Aan de achtergevel voorziet men een nieuwe uitbouw, over twee niveaus, ter vergroting van de handelsruimte. Hierbij wordt achtergevel volledig vervangen ter hoogte van de kelderverdieping, het gelijkvloers en de eerste verdieping. Aangezien deze bouwdiepte de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening eerbiedigt, formuleert de KCML geen bezwaar tegen de vergroting op het gelijkvloers. **Ze vraagt de uitbouw echter te beperken tot het gelijkvloers zodat de bestaande, kenmerkende achtergevel ter hoogte van de verdiepingen behouden kan worden.** In plaats van de nieuwe gevel ter hoogte van het gelijkvloers nagenoeg volledig open te werken en te beglazen, meent ze dat de vormgeving herzien zou moeten worden zodat de uitbouw beter aansluit op de bestaande achtergevel. In dat opzicht vraagt ze het nieuwe

schrijnwerk ook in hout uit te voeren en in een witte tint te schilderen (i.p.v. het voorgestelde antracietkleurig aluminium schrijnwerk).

Tot slot stelt de Commissie zich vragen bij de opsplitsing van de tuin waarbij het huidige perceel sterk zou worden ingekort. Die wijziging is niet gemotiveerd. Algemeen genomen pleit ze voor het behoud van de historische perceelsstructuur.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-Secretaris

G. VANDERHULST  
Wvd. Voorzitter

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