GEMEENTE SINT-JOOST-TEN-NODE
Dienst Stedenbouw
Sterrenkundelaan 13
1210 BRUSSEL

U/ref : URB/19810
O/ref : GM/ah/SJN-2.105/s.549
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mevrouw, Mijnheer,

Betreft : SINT-JOOST-TEN-NODE. Verbiststraat 1 / hoek Sint-Joosststraat. Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning m.b.t. de inrichting van 4 woningen en de ophoging van het dak (deels regularisering).

In antwoord op uw brief van 13 januari 2014 met bovengenoemde referentie, ontvangen op 20 januari, sturen wij u het **ongunstig advies** van de KCML uitgebracht tijdens haar vergadering van 29 januari 2014 over bovengenoemd onderwerp.

De KCML pleit voor het behoud van de bestaande gevelcompositie en van de bestaande vloerniveaus van het bijgebouw. Dit kan eventueel opgehoogd worden met een zadeldak mits de bestaande kroonlijst behouden blijft en zonder de dakvolumes van het hoekhuis en van het bijgebouw aan elkaar te koppelen. Het regulariseren van het aantal wooneenheden moet aan dit gegeven getoetst worden en indien nodig herzien worden.
Het aanbrengen van een groot aantal dakramen en het gebruik van PVC schrijnwerk moet vermeden worden.

De aanvraag betreft een opbrengsthuis dat zich bevindt zich in de vrijwaringszone van en tegenover de beschermde Sint-Joostkerk. Het neoklassieke hoekpand werd gebouwd in 1872. Het telt één travee aan de Sint-Jooststraat en vier traveeën die uitgeven op de Verbiststraat. Het aanpalende, onregelmatige terrein dat tot hetzelfde kadastrale perceel behoort, wordt bezet door een smal bijgebouw van één travee dat lager is dan het hoekhuis en andere niveaus heeft.

Beide panden vormen een van de laatste getuigen van de belangrijke verstedelijkingsgolf die Sint-Joost onderging tijdens de 2de helft van de 19de eeuw. Hoek- en bijgebouw volgen een verschillende stedenbouwkundige logica. Hun voorgevels bevinden zich niet in hetzelfde plan en volgen de rooilijnen van respectievelijk de Sint-Joost- en de Verbiststraat. Mogelijk ligt de jarenlange discussie die voorafging aan de bouw van de kerk en het bijbehorend plein aan de basis van deze eigenaardigheid, te weten de knik in de gevels en de verschillende niveaus. In elke geval betreft het een merkwaardig geheel met een onmiskenbare erfgoedwaarde.

De aanvraag betreft de uitbreiding van het hoekgebouw met het bijgebouw. Daartoe zijn volgende werken voorzien die tot een bijna volledige sloop en heropbouw van het bijgebouw zullen leiden:

- × afstemmen van het vloerpeil van de verdiepingen van het bijgebouw op dat van het hoofdgebouw en samenvoegen van de bestaande en de 'nieuwe' plateaus,
- × ophogen met één niveau van het bijgebouw,
- × aanpassen van de vensteropeningen en plaatsen van nieuwe PVC ramen,
- × vernieuwing van het dak van het hoofdgebouw (integratie van het tentdak) en plaatsen van 5 dakramen,
- × vernieuwing van de gevelafwerking.

De KCML pleit voor het behoud van de bestaande gevelcompositie van het bijgebouw. Dat kan eventueel opgehoogd kan worden met een zadeldak maar met behoud van de bestaande kroonlijst. Het kopiëren van de gevelcompositie van het hoekgebouw naar die van het bijgebouw en het ophogen ervan "op identieke wijze" zou immers de leesbaarheid van het merkwaardige geheel niet ten goede komen en zou afbreuk doen aan de erfgoed- en de stedenbouwkundige waarde ervan (cfr. supra).

Het is dan ook verkieslijk het bestaande bijgebouw te renoveren met behoud van de bestaande vloerniveaus, wat niet belet om de oppervlakten van het bijgebouw te integreren in de appartementen van het hoofdgebouw. Daarbij is het ook belangrijk om twee onafhankelijke dakvolumes te behouden. Het samenvoegen van de daken zoals door het ontwerp wordt voorgesteld, is onaanvaardbaar vanuit architecturaal en stedenbouwkundig oogpunt. Bovendien is de uitvoering van het dak volgens de voorgelegde plannen technisch niet haalbaar. Door de knik in de gevel ontstaat er ofwel een schuine kroonlijst bij een gelijk dakvlak, ofwel een hoekkeper in het dakvlak met gelijke kroonlijst.

Regulariseren van de bestemming tot 4 wooneenheden

De aanvrager wil in het kader van de bouwaanvraag ook de onderverdeling van het pand in vier wooneenheden laten regulariseren (één wooneenheid per verdieping + één onder dak) en de woningen conform maken aan de normen op het gebied van de brandbeveiliging.

Deze bestemming is aanvaardbaar op voorwaarde dat de bepalingen van het GewBP en van de GSV betreffende de bewoonbaarheid strikt gerespecteerd worden. Gelet op het advies van de KCML m.b.t. het dak, is het aanbevolen de zolderverdieping van het hoekhuis niet in te richten als een onafhankelijke woning maar deze verdieping te betrekken bij de onderliggende woning als duplex. Dit heeft als bijkomend voordeel dat men het aantal dakvensters kan verminderen zodat het uitzicht van het dak beter gevrijwaard blijft.

Bijkomende opmerkingen

- De aanvraag moet verduidelijkt worden voor wat de gevelafwerking betreft. De plannen vermelden een afwerking in "crepi" terwijl de begeleidende nota "schilderwerk" voorziet. Er dient in elk geval voorkeur te worden gegeven aan een klassieke kalkbezetting met ademende afwerking.

- Het bestaande schrijnwerk is uitgevoerd in wit PVC. Dit materiaal zou eveneens aangewend worden voor de gevels van het bijgebouw. Dit weinig kwaliteitsvolle materiaal komt de architectuur niet ten goede en is onverdedigbaar in het kader van een duurzaam beheer van het woningenbestand.
Indien het bestaande PVC schrijnwerk geen voorwerp heeft uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning, dan mag de huidige aanvraag geen aanleiding vormen voor het regulariseren ervan. Voor de nieuwe ramen moet men opteren voor traditioneel houten schijnwerk uitgevoerd in een duurzame houtsoort (geen meranti of aanverwante houtsoorten). Ook het bestaande schrijnwerk moet bij een eerstvolgende gelegenheid vervangen worden.

- De gemeenschappelijke toegang tot de appartementen is zeer klein (en kan onmogelijk gebruikt worden als fietsenstalling zoals aangegeven op de plannen). Vanuit architecturaal oogpunt is het belangrijk de gevelcompositie te verbeteren om de ingang van de woningen te valoriseren.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

Kopie naar : GOB – DML : T. Wauters, wnd. Directeur, en par mail : I. Leroy, H. Lelièvre, N. De Saeger, L. Leirens
GOB – DS : Fr. Timmermans, et par mail : F. Vanderbecq, I. Van den Cruyce