



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Brussel Stedenbouw en Erfgoed**

Directie Stedenbouw

**De Heer Thibaut JOSSART**

**Directeur**

Kunstberg 10-13

B - 1000 BRUSSEL

Brussel, 27/02/2024

O/Ref. : SBK20278\_721\_PU  
Gest. : A. Heylen  
NOVA : 15/PFD/1923615  
Corr DU : Cl. Badella / G. Robert

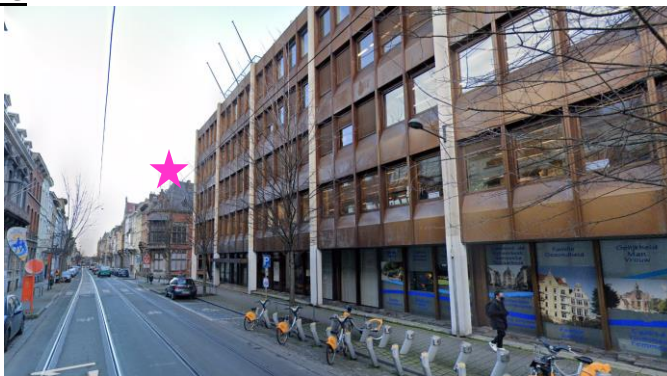
**SCHAARBEEK. Haachtsesteenweg 226 - 234**  
(= Vrijwaringszone van de woning Campioni-Balasse)  
**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING** : Herbestemmen van een  
voormalig kantoorgebouw naar een gemengd gebouw met 27 woningen  
op de verdiepingen en op de gelijkvloerse verdieping een commerciële  
ruimte en een voorziening of kantoorruimte  
Aanvraag van BSE – DS van 05/02/2024

**Advies van de KCML**

Meneer de Directeur,

In antwoord op uw brief van 05/02/2024, sturen wij u het **ongunstig advies** dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 21/02/2024.

**ERFGOEDCONTEXT EN AANVRAAG**



Erfgoedlocatie © Brugis en, bestaande toestand van het gebouw (© Google Streetview)

De aanvraag betreft een gebouw in functionalistische stijl uit 1971 n.o.v. architect Pascal Hambÿe, *dat gelegen is in de vrijwaringszone van de woning Campioni-Balasse.*

Het gebouw in L-vorm, met hoofdgevel aan de Haachtsesteenweg, werd gebouwd in opdracht van het farmaceutisch bedrijf Novartis / Sandoz en bevatte kantoren, laboratoria, een ondergrondse parking en opslagruimtes. Later werd het ingericht als sociaal en administratief centrum van de gemeente Schaarbeek.

De aanvraag betreft de renovatie van het kantoorgebouw, met behoud van de betonstructuur en het bouwvolume. Het ontwerp omvat 27 woningen op de verdiepingen en, op de benedenverdieping, een winkel, voorzieningen en een kantoorruimte. De hoofdingang aan de Haachtsesteenweg verdwijnt en de

1/3

toegang tot de woningen wordt verplaatst naar de Vifquinstraat. De bestaande gevelbekleding in bronskleurig metaal wordt vervangen door een thermisch performante buitenschil met grijze gevelstenen. Langs de gevel van de Haachtsesteenweg voorziet men terrassen die uitkragen tot aan de rooilijn.



*Ontwerptekening van de gevels aan de Haachtsesteenweg en de Ooststraat (documenten uit het aanvraagdossier)*

## **ADVIES KCML**

***De KCML brengt een ongunstig advies uit over de aanvraag.***

De Commissie stemt in met het principe van de herbestemming van het kantoorgebouw tot woningen.



*Integratie van het bestaande gebouw in zijn omgeving (foto KCML)*

Hoewel het behoud van de bestaande structuur en van het bouwvolume positief zijn, meent de KCML dat het ontwerp op erfgoedvlak niet aanvaardbaar is : de nieuwe gevelcompositie en -vormgeving en de uitkragende terrassen wijzigen en belemmeren de zichten op en vanaf het beschermde hoekhuis Campioni-Balasse. Daarnaast vormen de terrassen een potentieel risico voor de ontwikkeling van de bestaande boomkruinen.

Volgens de KCML betekent het ontwerp bovendien een verarming op architecturaal vlak, waarbij de architecturale en erfgoedkundige kwaliteiten van de bestaande constructie grotendeels verloren gaan. Het huidige gebouw, dat terugwijkt t.o.v. de rooilijn en bijkomend een teruggetrokken benedenverdieping heeft, is subtiel geïntegreerd in het stadslandschap. Diz integratie wordt versterkt door de verticale gevelcompositie. Het specifieke en contrasterende materiaalgebruik, waarbij de pijlers in gewapend beton worden afgewisseld met bronskleurige metaalplaten en geïntegreerd schrijnwerk, verlenen de gevels dan weer een specifieke identiteit.



*Gevel aan de Haachtsesteenweg en hoekpartij met de Ooststraat (foto's uit het erfgoedverslag van de DCE)*



In tegenstelling tot het bestaande gebouw, treden de nieuwe gevels niet in dialoog met hun omgeving. De terrassen en de uniforme gevelstenen verlenen het ontwerp een massief en gesloten karakter. Ook het verwijderen van de hoofdingang en zijn kenmerkende luifel, en het ‘opvullen’ van de teruggetrokken benedenverdieping doen afbreuk aan de bestaande, kwaliteitsvolle integratie.

*Ontwerptekening uit het aanvraagdossier*

De nieuwe gevels krijgen daardoor een eerder “generieke”, inwisselbare vormgeving die zowel het gebouw als de omgeving het naburige beschermde monument banaliseren en ten koste gaan van de intrinsieke erfgoedwaarde van de bestaande gevels die kenmerkend zijn voor de functionalistische/brutalistische periode.

De Commissie vraagt bijgevolg het ontwerp te herzien en daarbij de bestaande kenmerken en de architecturale kwaliteit van de gevels beter te behouden.

Hoogachtend,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-secretaris

C. FRISQUE  
Wvd.Voorzitter

Kopie aan : : [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)