

STAD BRUSSEL
Departement Stedenbouw
Sectie Vergunningen
De Heer Fabian DE BOEY
Adjunct-directeur
Hallenstraat, 4
B - 1000 BRUSSEL

Bruxelles, le 10/06/2024

O/Ref. : BXL22290_725_PU
Behr. : A. Heylen
U/Ref. : F74/2024
Corr: W. Van Asch
NOVA : 04/XFD/1930444

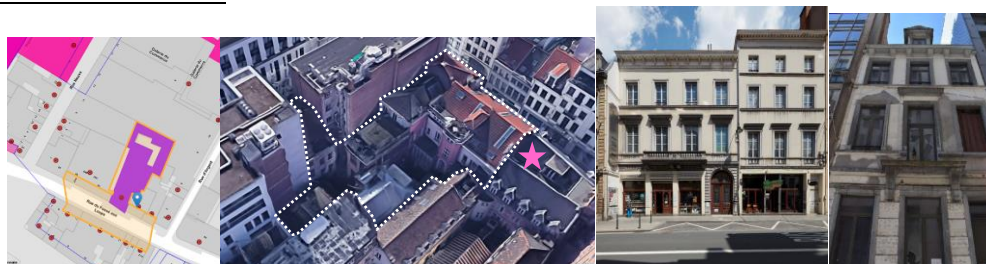
BRUSSEL. Wolvengracht 34-36 / Zilverstraat 4
(= voorzijde van de huizen aan de Wolvengracht gelegen in de vrijwaringszone van het 18^{de}-eeuwse herenhuis op nr. 32 / Inventaris)
AANVRAAG STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING: Aanvraag voor de wijziging van de S.V. F1126/2016 : herbestemmen van de kantoren en van een deel van de handel naar woning, aanpassen van de gebouwen en de binnenkoer (regularisering)

Advies van de KCML

Meneer de Adjunct-directeur,

In antwoord op uw brief van 10/05/2024, sturen wij u het advies dat de KCML over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 05/06/2024.

ERFGOEDCONTEXT EN AANVRAAG

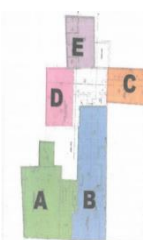


Inplanting van het ontwerp (© Brugis en © Googlemaps) en gevels aan de Wolvengracht e,n de Zilverstraat (© urban.brussels)

De aanvraag betreft een geheel van drie woningen en hun bijgebouwen gelegen aan de Wolvengracht 34-36 en de Zilverstraat 4. *De panden aan de Wolvengracht bevinden zich gedeeltelijk in de vrijwaringszone van het beschermde 18^{de}-eeuwse herenhuis op nr. 32. De drie huizen zijn opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed.* Het geheel is als volgt georganiseerd:

- A - Wolvengracht 34, woning Wielmaecker met achterliggend pakhuis (D), n.o.v. architect J. Seghers, 1847 (in 1930 verbouwd tot taverne en later tot boekhandel);
- B - Wolvengracht 36, woning Fisher, 1843;
- C - Zilverstraat 4, woning Van Vreckom, n.o.v. architect A. Samyn, 1873;
- D - Pakhuis uit 1847, vanaf ca. 1880 verbouwd tot kantatelier.

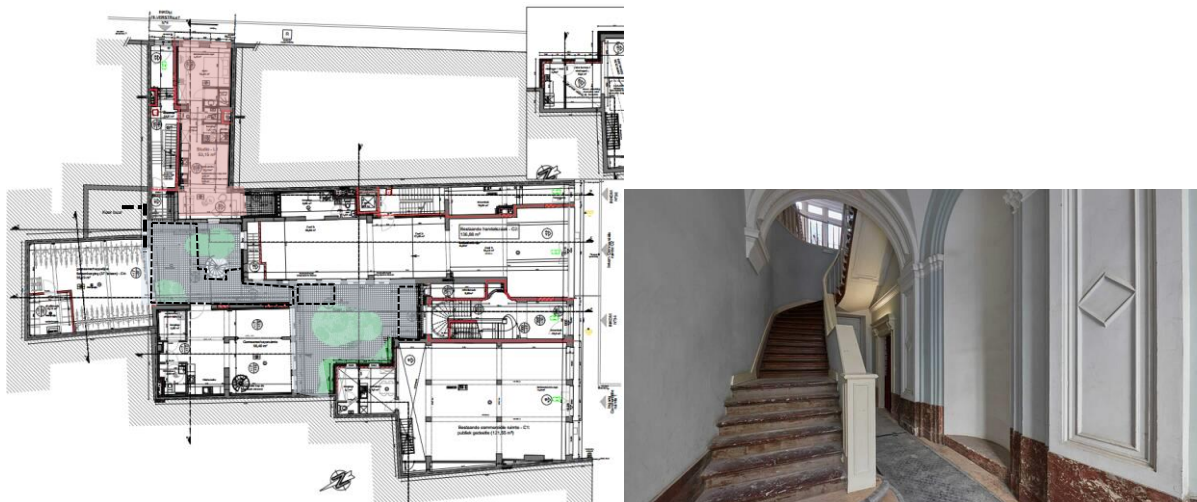
Tijdens de periode 1898-1907, ondergingen de panden aan de Wolvengracht 36 en de Zilverstraat 4 meerdere verbouwingen. Daarbij werd het kantatelier E toegevoegd alsook verschillende bijgebouwen en verbindingselementen.



Tot de meest kenmerkende, nog bewaarde erfgoedelementen van het geheel, behoren, naast de gevels, de monumentale inkom en de trapzaal van het huis aan de Wolvengracht 34 alsook de fraaie salons op de 1^{ste} verdieping van de huizen op nrs.34 en 36.

Het ontwerp voor de herbestemming van de gebouwen kende sinds 2011 meerdere versies. Tijdens haar zitting van 20/04/2018 bracht de KCML hierover een eerste maal advies uit (zie: [BXL22290 621 FosseauxLoups 34et36 0.pdf \(crms.brussels\)](#)). De rechtstoestand van het geheel beantwoordt aan de plannen die vergund werden op 21/09/2020. Daarna werd het project tijdens de werken overgekocht door de huidige eigenaar. In 2022 werd een erfgoedstudie uitgevoerd van de panden en hun bijgebouwen.

De voorliggende aanvraag betreft de aanpassing van het vergunde ontwerp om bouwtechnische redenen (stabiliteitsproblemen, huiszwam...). Daarnaast stelt men voor om de woonnormen en -omstandigheden te optimaliseren, het thermisch comfort te verhogen (thermische isolatie gevels, zonnepanelen, warmtepompen) en bepaalde functies te herorganiseren (fietsenberging, gemeenschapsruimte, enz.). Een belangrijke wijziging betreft het inrichten van woningen in de historische salons op de 1^{ste} verdieping, die in de rechtstoestand bestemd waren als kantoorruimte. In totaal voorziet men 16 wooneenheden en 2 handelsruimten.



Plan van de gelijkvloerse verdieping uit de bouwaanvraag en trapzaal aan de Wolvengracht 34, vóór de werken (© Istoire.be)

ADVIES KCML

De KCML brengt over de aanvraag volgend advies uit.

Het is positief dat dit gebouwencomplex eindelijk een nieuwe bestemming krijgt waarbij geopteerd wordt voor de renovatie van de bestaande gebouwen en de recuperatie van bepaalde erfgoedelementen.

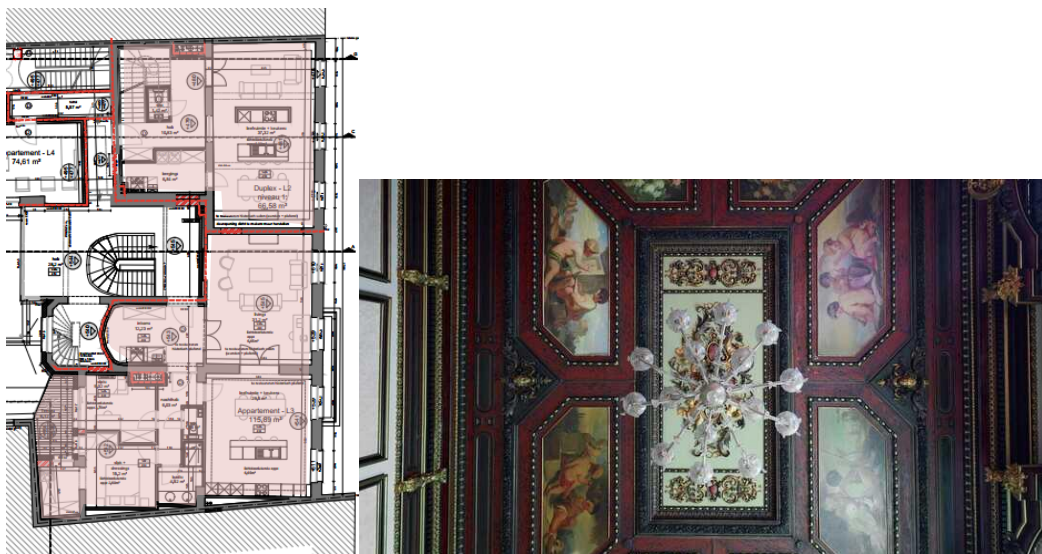
Daarentegen valt het erg te betreuren dat de erfgoedstudie, al gevraagd door de KCML in 2018, pas werd uitgevoerd tijdens de laatste fase van de vastgoedoperatie. Hierdoor werd in de vorige versies van het project nauwelijks of geen rekening gehouden met de erfgoedwaarde van het geheel. Bovendien is het geheel door het aanslepen van de werken sterk in verval geraakt. Dat alles leidde ertoe dat de panden ondertussen grotendeels zijn gestript met een onherroepelijk verlies aan erfgoedwaarde tot gevolg: met uitzondering van de salons aan de Wolvengracht, de monumentale trapzaal, enkele losstaande decorelementen en de gevels zijn van de overige delen van het complex alleen de ruwbouw overgebleven. De volumes van de twee voormalige kantateliërs werden daarbij volledig leeggehaald. De Commissie acht deze werkwijze onaanvaardbaar en vraagt uitdrukkelijk een dergelijke aanslag op het erfgoed in het verdere verloop van het project te vermijden. Naast het onherroepelijke verlies aan erfgoedelementen, stelt de KCML ook vast dat het project evolueerde in de richting van een steeds grotere dichtheid van het bouwprogramma.

Ondanks dit verliest, meent de KCML dat het vandaag nog zinvol en nodig is om in te zetten op het maximale behoud en de valorisatie van de nog resterende erfgoedelementen. Het voorliggende ontwerp moet in die zin worden verbeterd en aangepast waarbij, op basis van de recente erfgoedstudie, alle nog bestaande erfgoedelementen opgelijst moeten worden, met de grootste zorg te behandeld en op passende wijze geïntegreerd. De erfgoedelementen moeten gerestaureerd worden volgens de regels van het ambacht.

Daarbij dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met volgende punten.

De versterking van de woonfunctie

De KCML onderschrijft de bestemmingswijzigingen die in de huidige aanvraag voorgesteld worden. Het betreft de herbestemming van de salons op de 1^{ste} verdieping aan de Wolvengracht van kantoren tot woningen, en van de gelijkvloerse verdieping van de Zilverstraat van handelsruimte tot woningen.



Planindeling van de ruimten aan de straatzijde van de Wolvengracht 34 en 36 (zoom van het plan van de 1ste verdieping uit de bouwaanvraag) en foto van de plafonddecoratie van de centrale ruimte aan de Wolvengracht 34 (foto © Istoire.be)

Het voorgestelde programma stemt overeen met de oorspronkelijke functies en is in principe verenigbaar met de architecturale kenmerken van de betreffende ruimtes. De bestemming tot woningen van de historische salons van de huizen aan de Wolvengracht kan aanvaard worden, op voorwaarde dat men de oorspronkelijke planindeling en de ruimtelijke kwaliteiten van de salons en de aanpalende volumes beter respecteert. Met name in de wooneenheid L3 voorziet men een complexe invulling van de ruimte die grenst een van beide historische salons van het huis nr. 34. Om de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de historische “enfilade” te vrijwaren (zoals in de rechtstoestand), moet het plan op dit punt gewijzigd worden: de bestaande aansluiting tussen beide ruimtes moet maximaal leesbaar te blijven door de indeling aan de achterzijde te herzien. De integratie van het vast meubilair in de historische salons, zoals keukenblokken en vaste opbergruimten, moet het volledige behoud van de historische decors garanderen.

Alle overige erfgoedelementen van het geheel moeten ook maximaal behouden en oordeelkundig opgenomen worden in de nieuwe inrichting, met name de trapzaal, de nog resterende schoorsteenmantels, het historisch binnenschrijnwerk, enz

Bijzondere aandacht moet in dat kader ook uitgaan naar de verenigbaarheid van de vereiste brandcompartimentering met het erfgoed. Dat geldt in het bijzonder voor de monumentale trapzaal van het huis aan de Wolvengracht, 34, waarin de fraaie houten trap en verschillende deuren die uitgeven op

de traphal, intact moeten behouden worden. Alle ingrepen nodig om erfgoed in overeenstemming te brengen met de normen moeten heel gericht en op maat worden uitgewerkt, overeenkomstig de specifieke kenmerken van het goed. De KCML verwijst in dat kader naar de as 5 van haar memorandum 2024-2029 "Erfgoed en normen" ([Memorandum 2024 NL 0.pdf \(kcml.brussels\)](#))

De behandeling van de gevels en de bedaking



Ontwerpplannen van de voor- en achtergevels van de huizen aan de Wolvengracht en de Zilverstraat uit het aanvraagdossier

De aangeleverde plannen voor dit deel van het ontwerp zijn erg vaag. De specifieke behandeling van de daken en de gevels, meer bepaald de voorziene materialen en hun kleurstelling, is onvoldoende gedocumenteerd in de legende en moet verduidelijkt worden. Daarenboven vergt het ontwerp wijzigingen om zowel de zichten van en naar het aanpalende beschermde herenhuis als de intrinsieke waarde van de gevels beter te vrijwaren. Het betreft met name volgende punten :

- *Restauratie van de gevels en daken van de huizen aan de Wolvengracht volgens de historische toestand zoals die in de erfgoedstudie omschreven is.*
- *Het plaatsen van houten buitenschrijnwerk in de gevel die uitgeeft op de Zilverstraat.*
Aangezien de gevel gerestaureerd wordt naar de oorspronkelijke toestand, is het coherent om deze methodologie ook toe te passen op de keuze van het buitenschrijnwerk, en dus te opteren voor houten ramen met een traditioneel uitzicht in plaats van voor aluminium ramen.
- *Herstel van de historische typologieën van de gevels en daken die uitgeven op het binnengebied.*
Na het isoleren moet het uitzicht van de gevels opnieuw aansluiten bij de historische toestand. Met name de achtergevels van de huizen aan de Zilverstraat en de Wolvengracht alsook de gevel van het pakhuis/kantatelier moeten hiertoe met een gladde pleisterlaag worden afgewerkt. De voorgestelde afwerking met steenstrips is niet aanvaardbaar.
- *Behoud van de historische materiaalkeuze en de vorm van de daken behouden (zoals in de voorzien in de rechtstoestand), onder meer wat betreft het voormalige pakhuis/kantatelier.*

Hoogachtend,


G. MEYROOTS
Adjunct-secretaris


S. VAN ACKER
Voorzitter

c.c.: tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; urb.onthaal@brucity.be ; wendy.vanasch@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be