



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, 04/12/2023

N/Réf. : BXL20977\_717\_PU  
Gest. : G. Meyfroots  
NOVA : 04/PFD/1906145  
Corr: Wout COLLART  
Julie NANNETTI

**BRUSSEL. Broekstraat 33, Zandstraat 1 - 5**  
(= vrijwaringszone *Ancienne Presse Socialiste* gelegen Zandstraat 29; inventaris)  
**STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING: Renovatie, uitbreiding en herbestemming van kantoorgebouw tot studentenhuisvesting**  
**Aanvraag van BSE – DS van 10/11/2023**

**Advies van de KCML**

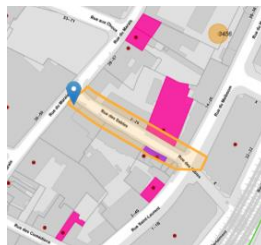
Meneer de Directeur,

In antwoord op uw brief van 10/11/2023, sturen wij u het advies dat onze Commissie over bovengenoemde aanvraag uitbracht tijdens haar vergadering van 29/11/2023.

De aanvraag omvat een geheel van panden dat gelegen is in de vrijwaringszone van de voormalige *Presses socialistes* (kant Zandstraat). Het betreft de voormalige *Compagnie mutuelle de Tramways / Société générale des Minerais* dat ook is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed ([https://monument.heritage.brussels/nl/Brussel\\_Vijfhoek/Broekstraat/17/33653](https://monument.heritage.brussels/nl/Brussel_Vijfhoek/Broekstraat/17/33653)).



Foto uit het aanvraagdossier



© Brugis

De KCML bracht in 2013-2014 adviezen uit over een eerder ontwerp waarin ze zich ongunstig uitsprak over het voorstel tot afbraak en pleitte voor het behoud en de herbestemming en renovatie van de panden<sup>1</sup>. Het betreft een homogeen geheel met zowel intrinsieke architecturale kwaliteiten als een beeldbepalend stedenbouwkundig belang. Opmerkelijk is daarbij dat gedurende de bouwhistoriek steevast werd gestreefd naar stilistische homogeniteit zonder daarbij mimetisme en historiserende ingrepen te mijden.

Vandaag tekenen zich binnen dit geheel twee stilistisch entiteiten af: enerzijds het neoclassicistisch geïnspireerde gevelfront in de Broekstraat en op de hoek Zandstraat en, anderzijds, de panden in Art-

<sup>1</sup> Zie [https://kcml.brussels/sites/default/files/avis/534/BXL20977\\_534.pdf](https://kcml.brussels/sites/default/files/avis/534/BXL20977_534.pdf) en [https://kcml.brussels/sites/default/files/avis/534/BXL20977\\_534.pdf](https://kcml.brussels/sites/default/files/avis/534/BXL20977_534.pdf)

Decostijl uit de Zandstraat (waarbij de gevel van nr. 5 een ‘kopie’ is van het aanpalende pand uit 1924-27 van J. Saintenoy).

Het huidige ontwerp, beoogt de renovatie van de bestaande panden en de herbestemming tot studentenhuisvesting (90 kamers en 132 studio’s en gemeenschappelijke ruimtes). De gevels en binnenstructuren van de bestaande bebouwing blijven daarbij grotendeels behouden. De belangrijkste ingrepen zijn de (gedeeltelijke) afbraak van de bedaking voor de bouw van een nieuw dakvolume, de vervanging van het buitenschrijnwerk, de herinrichting van de interieurs, een nieuwe overkapping van het atrium en de aanleg van een ‘binnentuin’.



*Axonometrie van het ontwerp – uit het aanvraagdossier*

### **Advies KCML**

Het project gaat uit van het behoud en de renovatie van de bestaande bebouwing en komt hiermee tegemoet aan de eerdere adviezen waarin de KCML pleitte voor het behoud en de herbestemming van de panden. In grote lijnen staat de KCML dan ook positief tegenover het nieuwe ontwerp. Bepaalde aspecten van het ontwerp zijn volgens de Commissie vanuit erfgoedkundig standpunt echter nog voor verbetering vatbaar, zowel met het oog op de valorisatie van de intrinsieke architecturale kwaliteiten van de panden als op het vlak van de leesbaarheid van het geheel in het stedenbouwkundig weefsel.

Concreet formuleert de KCML volgende bemerkingen en vragen over de aanvraag:

#### **Nieuw dakvolume :**



. Behalve de bedaking van het nr.5 in de Broekstraat (pand uit 1989) en het onderste register met dakkapellen van de mansardes worden de bovenste bedakingen afgebroken en vervangen door een nieuw, getrappt volume van twee bouwlagen.

De KCML vraagt de **bestaande dakopbouw van het pand op nr. 3 van de Broekstraat** te behouden om zo de bestaande leesbaarheid en coherentie van deze entiteit (nrs. 3 en 5 de Broekstraat) ook op niveau van de bedaking te vrijwaren. Ze vraagt met andere woorden om het nieuwe dakvolume niet door te trekken op nr. 3 van de Zandstraat, maar hier de bestaande bedaking te behouden/recoveren (zoals ook voorzien is voor het nr.5). Het behoud van de bestaande dakprofielen van beide gebouwen in de Zandstraat bevordert niet alleen de leesbaarheid van dit geheel op zich maar komt ook de coherentie van het straatbeeld ten goede en dus ook de kwaliteit van de zichten van en op de beschermde *Presse Socialiste*.

*Daken kant Zandstraat - Foto uit het aanvraagdossier*



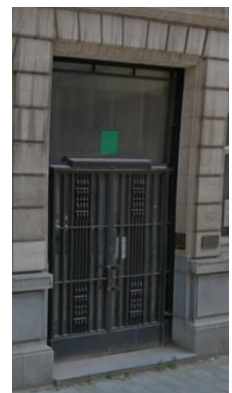
*Gevels Zandstraat : bestaand en ontwerp – uit het aanvraagdossier*

. Afgezien van de vorige opmerking, gaat de KCML akkoord met het principe om het bovenste deel van de bedaking te vervangen door een optopping van twee bouwlagen (met behoud van de onderste daklaag met dakkapellen). Het nieuwe volume is aanvaardbaar in de stedenbouwkundige context en de impact ervan op het stedelijk landschap en de stadsgezichten blijft eerder beperkt.

De architecturale uitwerking van het nieuwe volume moet echter herwerkt worden en meer aansluiting moet zoeken bij de bestaande architectuur. De veelheid aan in- en uitsprongen, de verschillende raamtypes – en ritmes, het materiaalgebruik, enz. leiden tot een heterogeen beeld dat afbreuk doet aan de coherentie van het geheel. Algemeen genomen pleit de KCML voor een sobere vormgeving waarbij het nieuwe volume qua volumewerking, vormgeving en materiaalkeuze aansluiting vindt met de typologie en de regelmaat van de onderliggende gevels.

### Renovatie bestaande panden

-De vervanging van het houten schrijnwerk door nieuwe aluminium ramen in een witte tint zou afbreuk doen aan de erfgoedkundige waarde van de gevels. De KCML vraagt te opteren voor een ingreep die zich inschrijft in de historische evolutie van de panden en dus voor houten schrijnwerk te kiezen: ofwel door behoud, renovatie en energetische verbetering van de bestaande ramen ofwel door het plaatsen van nieuwe houten ramen die terugrijpen naar de oorspronkelijke modellen. Ook de historische kleurstellingen van het buitenschrijnwerk dienen als referentie genomen te worden (indien nodig op basis van extra onderzoek).



*Stalen deur in de Broekstraat – StreetView*



*Gevel oorspronkelijke lokettenzaal (atrium) – foto aanvraagdossier*

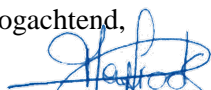
Het bestaande, kwaliteitsvolle stalen deurgeheel aan de Broekstraat nr.3) moet behouden en gerestaureerd worden. De ontwerpplannen vermelden hun vervanging door nieuwe aluminiumpoorten wat een verlies aan erfgoedwaarde zou betekenen. Ook in de Zandstraat bevindt zich een talen poort waarvan de waarde nader onderzocht moet worden.

(foto)inventaris van de relevante erfgoedelementen en deze in de mate van het mogelijke op een betekenisvolle wijze in het project te integreren.


In het atrium bevindt zich op de begane grond (kant Zandstraat) ook nog een fragment van de oorspronkelijke gevel van de lokettenzaal. Het behoud van dit element en de oordeelkundige integratie ervan in de nieuwe binnengevels is vanuit erfgoedkundig standpunt eveneens aangewezen.

Wat de nieuwe inrichting betreft, en los van de vaststelling dat het nieuwe programma een erg hoge densiteit heeft en bijgevolg leidt tot een grote fragmentatie van de binnenruimtes, betreurt de KCML het verlies aan leesbaarheid van de verschillende entiteiten. Net zoals dit voor de gevels en daken, zou het zinvol zijn om in het interieur de leesbaarheid van de beide voornoemde entiteiten (Zandstraat / Broekstraat) opnieuw leesbaar te maken.

Hoogachtend,



G. MEWFROOTS  
Adjunct-secretaris



C. FRISQUE  
Wvd. Voorzitter

Kopie aan : : [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)