



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, 27/10/2023

N/Réf. : **BXL22947\_715\_PU**  
Corr : **A. Heylen**  
NOVA : **04/PFD/1894769**  
Corr DU: **D. Sourbi**  
**J. Doignies**

**BRUSSEL. Hooikaai 1 – 5 - Lakensestraat 148 - 148A**  
**AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING :**  
**Renoveren en verbouwen van 2 bestaande bijgebouwen met een commerciële ruimte op de gelijkvloers en 4 wooneenheden**

**Advies van de KCML**

Meneer de Directeur,

In antwoord op uw brief van 12/10/2023, sturen wij u het ongunstig advies dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 18/10/2023.

**ERFGOEDCONTEXT EN AANVRAAG**



*Inplanting van het ontwerp (© Brugis en © Google Streetview)*

De aanvraag betreft de volledige renovatie van twee huizen aan de Hooikaai 1-3 en 5, *gelegen in de vrijwaringszone van de Vanhoetegang die uitgaat op de Hooikaai 15. Het neoclassicistisch hoekhuis op nr. 1-3 dat dateert van rond 1831 staat bovendien ingeschreven op de Inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

Het ontwerp voorziet de inrichting van drie appartementen op elk van de verdiepingen van het hoekpand en een gezinswoning op de drie hoogste verdiepingen van het aanpalende huis. De woningen zijn toegankelijk via een gedeeld inkomportaal met fietsenstalling aan de Hooikaai 5. De benedenverdieping van het hoekhuis wordt ingericht als horecaruimte.



*Gevelontwerp gevoegd bij de aanvraag*

Het ontwerp voorziet onder meer volgende ingrepen:

- het toevoegen van een bouwlaag op het hoekpand en het ophogen van het mansarde dak van het rijhuis,
- het vervangen en het nivelleren van alle vloerplaten,
- het renoveren et wijzigen van de gevels en het aanbrengen van inpandige terrassen in de middelste travee,
- het vervangen van de bestaande steenstrips op de gevels van het hoekhuis door een grijs bepleisterde isolatielaag en de renovatie van de bestaande pleisterlaag van het rijhuis,
- het vervangen van het buitenschrijnwerk en het aanbrengen van zonwerende luiken, luifels en balkons.

### **ADVIES**

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

Hoewel het ontwerp weinig invloed heeft op de zichten van en naar de beschermde Vanhoetegang, is het huidige voorstel volgens de KCML op erfgoedvlak niet aanvaardbaar zowel omwille van zijn negatieve visuele impact op de als monument beschermde KVS en diens onmiddellijke omgeving als door de afbreuk die het zou doen aan de intrinsieke erfgoedwaarde van het pand op de inventaris.

Eenzijds tast de ophoging van het hoekhuis de bestaande hiërarchie aan tussen het monumentale theatergebouw en de eerder bescheiden bebouwing die de KVS kadert. Anderzijds gaat het gevelontwerp ten koste van de coherentie het neoklassieke hoekhuis. De vorm van het dak, de nieuwe gevelcompositie (uniforme vensterramen, aangezet vanaf het vloerniveau, zonder de verkleinende ordonnantie) en het toevoegen van uitkragende balkons, of nog de verlichtingselementen boven het caféterras zijn eerder storend voor het monument dan ondersteunend. Volgens de KCML moet het hoekpand zijn bescheiden karakter op de achtergrond van het monument blijven innemen.

Het ophogen van het hoekpand met een extra bouwlaag is ook problematisch voor de aansluiting met het 17de-eeuwse diephuis aan de Lakensestraat 150 en zou de schaalbreuk tussen beide volumes versterken en de samenhang van de gevelrij verstoren.



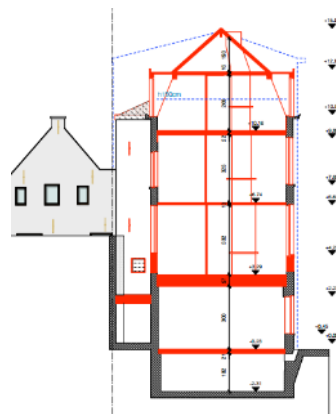
De voorziene ophoging kan met andere woorden niet aanvaard worden, noch de ingrijpende wijzigingen van de gevelgeleding.

De KCML vraagt het ontwerp grondig te herzien en een subtiele renovatie na te streven die de bestaande architectuur en zijn componenten beter behoudt alsook de volumes die typerend zijn voor het neoclassicistische straatbeeld.

*Foto's gevoegd bij de aanvraag*

Ze vraagt verder te opteren voor sobere materialen en kleuren, zonder de chromatische afwerking van de KVS te willen imiteren. Voor de gevels is een uniforme, lichte tint aangewezen, met ramen en smeedwerk in een neutrale kleur (geen felblauw en geel gekleurde borstweringen, een sobere winkelpui). De bestaande cordonlijsten in hardsteen moeten in elk geval bewaard blijven (N.B. de afbraakplannen vermelden het behoud van de bestaande cordonlijsten, maar volgens de projectplannen zijn ze voorzien in beton).

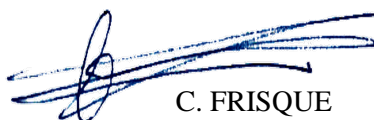
Tenslotte betreurt de Commissie de omvang van de voorgestelde structurele afbraakwerken. Het verwijderen van alle vloerplaten lijkt overbodig temeer daar de panden hun bestaande bestemming als woning behouden en de sloop nauwelijks een meerwaarde oplevert voor de kwaliteit van de nieuwe woningen, in het bijzonder voor de gezinswoning aan de Hooikaai 5 (o.a. keuken en living op verschillende verdiepingen).



*Snedepan van de Hooikaai 5 gevoegd bij de aanvraag*

Hoogachtend,

  
A. AUTENNE  
Secretaris

  
C. FRISQUE  
d.d. Voorzitter

Kopie aan : [dsourbi@urban.brussels](mailto:dsourbi@urban.brussels) ; [jdoignies@urban.brussels](mailto:jdoignies@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advis@urban.brussels](mailto:urban_avis.advis@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)