

Stad Brussel
Departement Stedenbouw
Plan en Vergunningen
t.a.v. Dhr. D. De Saeger
Administratief centrum
Anspachlaan 6
1000 Brussel

O/ref : gm/Bxl2.2132/s.460
U/ref : 2M/09
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Maurice Lemonnierlaan 89-97. Verbouwing van 2 panden tot een rust- en verzorgingstehuis.

Dossier behandeld door I. Tratsaert.

In antwoord op uw brief van 24 juni 2009, ontvangen op 13 juli, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 5 augustus 2009 over hoger vernoemde aanvraag volgend advies heeft uitgebracht.

De aanvraag omhelst de verbouwing tot rust- en verzorgingstehuis met 70 kamers en toebehoren en de verbinding van 2 bestaande panden, meer bepaald een kantoorgebouw uit de jaren '60 en een burgerwoning met handelsgelijkvloers daterend uit de periode van de aanleg van de centrale lanen (1874 - architect E. Lagasse).

De bebouwing neemt reeds de volledige oppervlakte van de percelen in; de achtergevels palen aan de Kazernestraat.

Algemeen genomen is het dossier vrij summier. De bestaande gebouwen, en in het bijzonder het pand uit 1874, werden onvoldoende gedocumenteerd. Zo is het niet duidelijk of de interieurs van dit gebouw nog oorspronkelijke of andere waardevolle elementen bevatten. De KCML vraagt de Overlegcommissie waakzaam te zijn op dit punt en het pand eventueel te bezoeken om de bestaande toestand beter te kunnen evalueren.

Het dossier bevat summiere plannen van de bestaande toestand, enkele foto's van het exterieur en de plannen van het project; de begeleidende nota, waarvan sprake in het dossier, werd niet overgemaakt aan de KCML.

Voor wat betreft het voormalige kantoorgebouw op nrs. 91-97, worden de bestaande voor- en achtergevels, type "gordijngevel", volledig gestript en vernieuwd.

Het gebouw vertoont qua gabariet reeds een belangrijke afwijking ten overstaan van de aanpalende bebouwing van dit deel van de Lemonnierlaan. **De KCML acht het dan ook aangewezen bij de verbouwing een verlaging van het gebouw met minstens één niveau te eisen.** Een betere inpassing van dit pand in zijn onmiddellijke stedenbouwkundige context kan ook nagestreefd worden door de hoogste verdiepingen (vanaf de 7^e verdieping) te laten

terugwijken zodat de het gebouw visueel de kroonlijsthoogte van de aanpalende panden benadert (zowel aan de kant van de Lemonnierlaan, als in de Kazernestraat waar de kroonlijst van het pand aan de rechterkant als referentie genomen moet worden). De oppervlaktewinst aan de kant van de Kazernestraat (cf. infra) dient als compensatie te worden gezien voor het verlies aan oppervlakte dat een verlaging van het voormalige kantoorgebouw met zich mee zou brengen.

Nieuwe, zelfs gedeeltelijke verhogingen van het pand (bijv. voor technische ruimtes) kunnen in geen geval toegestaan worden.

De nieuwe gevels van het voormalige kantoorgebouw bestaan uit bepleisterd metselwerk (ivoorkleur) en aluminiumramen (kleur niet gepreciseerd). Per twee ramen wordt ook een balkon toegevoegd. De KCML formuleert geen bijzondere bemerkingen bij de nieuwe vormgeving van de gevels.

Van de burgerwoning uit 1874 op het nr. 87-89 blijft in het ontwerp vrijwel alleen de voorgevel bewaard. Het interieur wordt zeer grondig verbouwd, met inbegrip van een wijziging van de vloerniveaus en de afbraak van de bestaande trap. ***Zoals reeds gezegd zijn de interieurs nauwelijks gedocumenteerd zodat in dit stadium niet beoordeeld kan worden of dit leidt tot een verlies van erfgoedkundig belangrijke elementen.***

De KCML dringt er op aan de gevel zorgvuldig te restaureren met behoud van alle aanwezige decoratieve elementen. In geen geval mogen sierlijsten, moulures of andere sierelementen verwijderd worden (zoals de sterk vereenvoudigde gevelopstanden doen vermoeden). Men stelt voor het buitenschrijnwerk volledig te vernieuwen door gelijkaardige houten ramen. De KCML vraagt na te gaan of het behoud/restauratie van de bestaande ramen, eventueel voorzien van een performantere beglazing, mogelijk is.

Op het gelijkvloers wordt een nieuwe gevelcompositie voorgesteld. De KCML meent dat een herziening van het bestaande gelijkvloers positief is, ***maar vraagt zich hierbij op de oorspronkelijke situatie te baseren (op basis van archiefplannen, oude foto's, enz.).*** Het lijkt immers weinig waarschijnlijk dat het voorstel (centrale deur geflankeerd door 2 ramen) met de oorspronkelijke gevelcompositie van de begane grond overeenstemt.

De belangrijkste ingrepen op het pand uit 1874 situeren zich echter ter hoogte van het interieur en aan de achterzijde (kant Kazernestraat). De nieuwe circulatiekern van het rusthuis wordt grotendeels in dit pand ondergebracht waardoor de bestaande trap moet worden afgebroken. De oorspronkelijke (?) indeling van het pand wordt nagenoeg volledig gewijzigd. Het niveau van een aantal vloeren verandert om het af te stellen op het vloerpeil van het aanpalende gebouw. Een bijkomend niveau wordt toegevoegd op een zekere afstand van de voorgevel gevel (4^e verdieping ontwerp). Algemeen genomen betreurt de Commissie dergelijke zware ingrepen die naar façadisme neigen. Ze pleit ervoor het bestaande pand beter te behouden en zijn kwaliteiten te benutten zodat ze een meerwaarde kunnen vormen voor het rusthuis en meer bepaald voor de gemeenschappelijk leefruimtes die men aan die kant wil inrichten (herwaardering van de ruimtelijke kwaliteiten en mogelijk nog bestaande interieurafwerkingen van het oorspronkelijke pand). ***Waar mogelijk vraagt de KCML dus de bestaande vloeren te behouden (hetgeen in elk geval mogelijk lijkt op de 1^e en 2^e verdieping).*** Bovendien vraagt ze ***geen extra niveau in te voegen*** zodat het storend effect hiervan op de gevel (vloerplaat zichtbaar achter de vensteropeningen) wordt vermeden.

Voor wat de Kazernestaat betreft, kan de KCML de verhoging van de achterzijde van het nr. 87-89 (rechterzijde) zoals voorgesteld in het ontwerp niet aanvaarden. Die verhoging is voornamelijk het gevolg van de optie om de belangrijkste verticale circulaties (beddenlift en trap) in het pand uit 1874 onder te brengen. **Hierdoor ontstaat aan de Kazernestraat een hoge blinde gevelpartij, hetgeen absoluut vermeden moet worden.** Dit blinde muurvlak verstoort niet alleen het uitzicht van gevelfront in deze straat, maar zou tevens erg zichtbaar zijn vanuit de Artesiëstraat (waar zich de beschermde Sint-Antonius van Paduakerk en klooster bevinden).

De KCML meent dan ook dat de voorgestelde ophoging niet aanvaardbaar is en de nieuwe verticale circulaties bijgevolg eerder in het voormalige kantoorgebouw ondergebracht moeten worden. **Ze meent dat een oppervlakte-uitbreiding van dit pand aan de kant van de Kasernestraat mogelijk is, maar dat die ophoging er beperkt moet worden tot een maximumgabariet van gelijkvloers + 4 verdiepingen + dak (met als referentie het pand aan de rechterzijde van het kantoorgebouw).** Dit nieuwe gabariet zou ook uniform moet worden doorgetrokken over de hele gevelbreedte. Tegenover die uitbreiding en oppervlaktewinst aan de achterzijde van het pand uit 1874, moet dan wel de verlaging van het voormalige kantoorgebouw staan, zoals hierboven gevraagd. Deze uitbreiding moet ook gepaard gaan met een gepaste behandeling van de gevel aan de Kasernestraat zodat het gevelfront hier op gepaste wijze wordt vervolledigd.

Bij wijze van besluit acht de KCML het initiatief om voormalige kantoorruimten om te bouwen voor een sociaal doel op zich positief, maar meent ze dat aan het project een aantal grondige wijzigingen moeten aangebracht worden om het beter in zijn stedenbouwkundige context in te schrijven enerzijds en, anderzijds, om de waardevolle oude bebouwing (pand op nrs. 87-89) beter te valoriseren.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

G. VANDERHULST
Wvd. Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. – D.M.L. (S. Valcke) en D.S. (Fr. Timmermans)