



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

Brussel Stedenbouw en Erfgoed
Directie Stedenbouw
Mevrouw Bety WAKNINE
Directeur generaal
Kunstberg 10-13
B - 1000 BRUSSEL

Ref. NOVA : 09/PFD/1754970 (corr. DS : Michaël BRIARD, Julie VANLAETHEM)

Ref. KCML : GM/IXL20269_663_Pleinlaan_1

Brussel, 05/11/2020

Bijlage : /

Vanwege Covid-19 wordt dit advies digitaal verzonden (geadresseerden onderaan dit advies)- een papieren versie volgt later.

Betreft : ELSENE. Pleinlaan 1. Renovatie en uitbreiding van een kantoorgebouw en heraanleg van de onmiddellijke omgeving. Aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

Advies van de KCML

Mevrouw de Directeur generaal,

In antwoord op uw brief van 16/10/2020, sturen wij u het gunstig advies dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 28/10/2020.

De aanvraag betreft de renovatie en uitbreiding van een kantoorgebouw uit 1995 dat gedeeltelijk is gelegen in de wettelijke vrijwaringszone van het beschermde Rectoraatsgebouw van de VUB en dat grenst aan het station van Etterbeek.

Vanuit een streven naar een 'symbiose van duurzaamheid, smartbuildingtechnologie, biofiele ontwerpprincipes' ligt de focus van het ontwerp op hergebruik, reconversie en circulariteit. Het nieuwe programma omvat naast kantoren ook co-workingruimten, een auditorium, een restaurant, een brasserie en een fitnessruimte. De daken worden ingericht als dakterras en groendak. Er is tevens een ondergrondse parking en ruimte voor fietsenstallingen.

Samengevat omvat het project volgende ingrepen :

Met betrekking tot de renovatie van de buitenschil:



Luchtfoto en fotomontage uit het aanvraagdossier

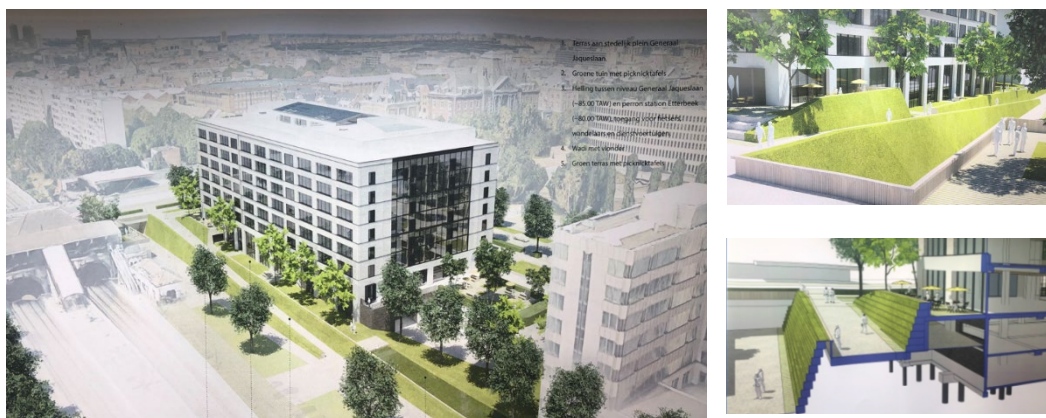
- de bestaande in- en uitsprongen van de kopse gevels (H-vorm) wordt weggewerkt ten voordele van een rechthoekig grondplan;
- de volumes op het dak worden licht uitgebreid, maar binnen bestaande hoogte. De dakrand wordt wat opgetrokken en bekleed met witte zonnepanelen;
- de bestaande gevels worden gestript tot op betonstructuur; de glaspartijen worden verkleind en daardoor minder uitgesproken. De nieuwe gevelcompositie behoudt wel grotendeels het verticale ritme en de circulatie kokers blijven herkenbaar. De horizontale ritmering ‘verdubbelt’ als het ware waardoor de gevels het aantal verdiepingen veruitwendigen. Er worden LED-lichtlijnen aangebracht in de vensteropeningen ‘om op donkere momenten de horizontaliteit van het gevelontwerp te benadrukken’.

Met betrekking tot de onmiddellijke omgeving:

Voor wat betreft de buitenaanleg streeft het ontwerp naar een opwaardering van de stedelijke omgeving. Naast een globale verbetering van de leesbaarheid van de open ruimte beoogt men een betere connectie tot stand te brengen tussen het gebouw en zijn omgeving en wordt een aantrekkelijke ingroening voorzien, evenals verschillende zitplekken (ook informeel, geïntegreerd in trappen en muurtjes).

Het ontwerp besteedt ook bijzondere aandacht aan :

- de mogelijkheid tot waterinfiltratie;
- een verhoogde toegankelijkheid (sokkel) en de integratie van publieke functies (horeca : restaurant, brasserie met terrassen) en voorziet een open doorgang doorheen gebouw
- de integratie van fietsenstallingen (bovengronds (20 plaatsen) en ondergronds 170 + 46st)
- het begroenen van de taluds zodat een natuurlijk uitzicht ontstaat;
- de keuze voor het planten van klimaatrobuuste nieuwe bomen met het oog op een verhoogde biodiversiteit;
- een connectiviteit tot stand brengen met het station van Etterbeek (toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers met haagjes tussen fiets- voetpad en rijweg.



Afbeeldingen uit het aanvraagdossier

Advies van de KCML

De KCML brengt een gunstig advies uit over dit project dat goed onderbouwd is en een meerwaarde tot stand zal brengen inzake duurzaamheid en kwaliteit van de omliggende openbare ruimte. Vanuit erfgoedkundig standpunt heeft het ontwerp geen impact op het beschermde Rectoraatsgebouw. Het ontwerp zal wel leiden tot een verbetering van de toegankelijkheid van het station van Etterbeek en tot een opwaardering van het omliggende kader (ingroening randen) van dit beschermde monument, meer bepaald van de oude stationsgebouwen gelegen langs het spoor. Het speelt bovendien ook reeds in op het masterplan voor een betere ontsluiting van de campus VUB/ULB en zal de connectie tussen station en campus ten goede komen.


De Commissie hoopt dat bij de uitvoering van dit ontwerp de kwaliteit van de grafische voorstellingen uit het dossier ook daadwerkelijk geconcretiseerd zal kunnen worden.

Voor wat de renovatie van het gebouw zelf, vindt ze het ontwerp eveneens kwalitatief al meent ze dat *het aanbrengen van lichtlijnen op elke verdieping (in de raamprofielen en op de gevelpanelen om doorlopende lijnen te creëren) een overbodige ingreep is. In een context van het streven naar maximale duurzaamheid raadt dit soort nachtelijke verlichting af, te meer dat ze niet functioneel is.*

Hoogachtend,



G. MEYFROOTS
Adjunct-Secretaris



C. FRISQUE
Voorzitter

Vanwege Covid-19 wordt dit advies digitaal verzonden - een papieren versie volgt later.

Kopie: BSE-DCE : C. Smets, H. Lelièvre ; SCRMS : C. Vandersmissen, M. Badard
BSE-DS : Michaël Briard, Julie Vanlaethem, urban_avis.advises@urban.brussels;
urbanisme@etterbeek.be