

STAD BRUSSEL
Departement Stedenbouw
Plan en Vergunningen –
Overlegcommissie
DE HEER G. MICHIELS
Administratief Centrum
Anspachlaan 6
1000 BRUSSEL

U/ref. : 127m/11
O/ref. : GM/ah/BXL-2.2132/s525
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Lemonnierlaan 89-99 en 91-97 / Kazernestraat 10 en 12-20. Aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing tot woningen en handelszaken. Aanvraag vanwege de Overlegcommissie.

In antwoord op uw brief van 27 augustus 2012, ontvangen op 31 augustus, zenden wij u het advies dat onze Commissie over bovengenoemd onderwerp uitgebracht heeft tijdens haar vergadering van 12 september 2012.

De aanvraag betreft de verbouwing tot woningen en winkels van een kantoorgebouw uit de jaren 1960 en een burgerwoning die dateert uit de periode van de aanleg van de Centrale Lanen (1874 – architect E. LAGASSE). De achtergevels palen aan de Kazernestraat en de bestaande bebouwing neemt de volledige oppervlakte van de percelen in. Beide panden zijn gelegen in de vrijwaringszone van de beschermde huizen aan de Lemonnierlaan 105-109.

Algemeen genomen stelt men vast dat de werken, hoewel uitgevoerd in een vrijwaringszone, weinig impact zullen hebben op het beschermde goed in de onmiddellijke omgeving. De aanvraag moet dus vanuit stedenbouwkundig oogpunt onderzocht worden veeleer dan om erfgoedkundige redenen. ***Om op lange termijn de flexibiliteit in het gebruik van de panden te garanderen, moet de optie om ze als afzonderlijke entiteit in de toekomst te gebruiken, blijven bestaan. De openingen in de scheidingsmuur moeten zich dus beperken tot de circulatieruimten*** (zoals in het ontwerp voorzien). ***De plannen van de woningen moeten worden aangepast aan de minimumvereisten van de G.S.V., waaraan de huidige aanvraag niet voldoet.***

Tijdens haar vergadering van 5 augustus 2009 had de Commissie al advies uitgebracht over een gelijkaardige aanvraag. ***Intussen werden de plannen op bepaalde punten aangepast en verbeterd, wat positief is.*** De bestaande vloerpeilen van de burgerwoning aan de zijde van de Lemonnierlaan worden in het huidige ontwerp gerespecteerd en de achtergevel ervan is beter dan in het vorige ontwerp geïntegreerd in het gevelfront aan de Kazernestraat (gabariet gereduceerd tot 4 verdiepingen, ramen aangebracht over de volledige gevelbreedte, te verkiezen boven de blinde gevel in het eerste ontwerp).

Andere opties bleven ongewijzigd. **Bijgevolg bevestigt de Commissie de eerder uitgebrachte bemerkingen m.b.t. volgende punten:**

1/ m.b.t. de burgerwoning aan de Lemonnierlaan 87-89 / Kazernestraat 10

- **De gevel moet zorgvuldig gerestaureerd worden met behoud van alle aanwezige decoratieve elementen.** In geen geval mogen lijsten, bossages of andere sierelementen verwijderd worden zoals de sterk vereenvoudigde gevelopstand laat vermoeden. Dit is erg belangrijk aangezien de bestaande gevel identiek is aan die van het aanpalende huis nr. 85 en ze samen een waardevol geheel vormen. Men moet ook onderzoeken of men het bestaande buitenschrijnwerk kan behouden en restaureren, eventueel met plaatsing van een performantere beglazing.
- Bij de restauratie van de gelijkvloerse gevel aan de Lemonnierlaan zou men zich moeten **baseren op de oorspronkelijke toestand op basis van archiefplannen, oude foto's, enz.** Het lijkt immers weinig waarschijnlijk dat de voorgestelde winkelpui met de oorspronkelijke gevelcompositie van de begane grond overeenstemt.
- Het dossier is vrij summier en 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.**

2/ m.b.t. het kantoorgebouw aan de Lemonnierlaan 91-97 / Kazernestraat 12-20:

- Dit gebouw vertoont qua gabariet al een belangrijke afwijking ten overstaan van de aanpalende bebouwing van dit deel van de Lemonnierlaan. **Het is 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 niveau +7) te laten terugwijken** zodat de het gebouw visueel de kroonlijsthoogte van de aanpalende panden benadert (zowel aan de zijde van de Lemonnierlaan, als in de Kazernestraat waar men de rechts aanpalende kroonlijst als referentie moet nemen).

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

M.-L. ROGGEMANS
Voorzitter

c.c. : B.R.O.H. – D.M.L (Mevr. S. Valcke)
B.R.O.H. – D.S. (Dhr. Fr. Timmermans)