

De Heer Fr. Timmermans  
Gemachtigd Ambtenaar  
B.R.O.H.-Directie Stedenbouw  
Ministerie van het Brussels  
Hoofdstedelijk Gewest  
CCN-Vooruitgangstraat 80-bus 1  
103g Brussel

U/ref. : 04/PFD/409408  
O/ref. : GM/BXL2.1076 /s.532  
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer de Gemachtigde Ambtenaar,

**Betreft:** BRUSSEL. Heilige Geeststraat 2-12 / Hoogstraat 13/Keizerslaan 42. Renovatie en uitbreiding van de Jeugdherberg Bruegel.  
*Dossier behandeld door Mevr. B. Annegarn.*

In antwoord op uw brief van 24/12/2012, ontvangen op 04/01/2013, hebben wij u dat onze Commissie tijdens haar vergadering van 30/01/2013 over hoger vermelde werken een **ongunstig advies** heeft uitgebracht.

**De KCML aanvaardt niet dat enkel de gevel van het pand in de Hoogstraat 13 behouden zou worden. Het pand moet nauwkeurig gedocumenteerd worden en zoveel mogelijk behouden en gerestaureerd (alle elementen die erfgoedkundig relevant zijn zoals houten vloeren, dakgebinte, enz.). Het programma moet in functie daarvan aangepast worden.**  
**De architecturale vormgeving van de nieuwbouw is voor verbetering vatbaar, zeker wat de uitwerking van de begane grond betreft. Hier dient gestreefd te worden naar een grotere interactie met de Keizerslaan door aan de straatkant "levendige" (in plaats van louter technische en logistieke) functies te voorzien.**  
**Tot slot dient de ninnenkoer beter geherwaardeerd te worden als groene ruimte en het statuut en gebruik van de Voorzieningheidsingang verduidelijkt.**

Het project licht in de onmiddellijke omgeving van de beschermde Kapellekerk.

Het pand aan de Hoogstraat nr. 13 is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de binnenstad. Het betreft een traditioneel diephuis dat opklimt tot de late 17<sup>e</sup> eeuw met verhoogde halsgevel. De gevel is gecementeerd en op de begane grond reeds meermaals grondig verbouwd (gevelbrede opening). De aanpalende Voorzieningheidsingang vormt een van de 35 typische gangen die aan het einde van de 19<sup>de</sup> eeuw uitgaven op de Hoogstraat en werden aangelegd om een antwoord te bieden op de sterke verstedelijking van die wijk in die periode.

De voormalige bioskoop aan de Keizerslaan - gedeeltelijk afgebroken - is niet nader gedocumenteerd in het dossier. Het betreft resten uit de late 20<sup>e</sup> eeuw zonder erfgoedkundig belang.

### Het ontwerp

De aanvraag betreft de renovatie en uitbreiding van een jeugdherberg.

De uitbreiding met een nieuwbouw zal plaatsvinden op het terrein aan de Keizerslaan en aan de kant van de Hoogstraat, waar het nr.13 in het complex geïntegreerd zal worden. De bestaande jeugdherberg aan de Heilige Geeststraat wordt gerenoveerd zonder volumewijziging.

Van het pand aan de Hoogstraat zou alleen de gevel worden behouden en gerenoveerd. Achter de gevel zou een volledige nieuwbouw worden opgetrokken. In de kelderverdieping en op de begane grond voorziet men familiekamers. De hogere verdiepingen zouden dienst doen als conciërgewoning.

Aan de Keizerslaan plant men een nieuw volume van 4 bouwlagen onder zadeldak. Op de begane grond bevinden zich voornamelijk technische en logistieke functies; de verdiepingen zijn voorbehouden voor kamers. Op de begane grond is alleen een nooduitgang voorzien en geen nieuwe toegang voor de bezoekers. De gevel aan de Keizerslaan krijgt een geprononceerd hedendaags uitzicht met uitgesproken materialen (zoals een bekleding in cortenstaal).

Het hele complex geeft aan de achterzijde uit op een binnenkoer die heraangelegd zal worden.

### Advies van de KCML

Algemeen genomen betreft de KCML dat het ontwerp voornamelijk voortvloeit uit een functionele benadering waarbij de verwezenlijking van het programma voorrang krijgt op een goede integratie in de bestaande stedelijke context. Nochtans is de site vanuit stedenbouwkundig en historisch oogpunt zeer interessant en stelt deze enkele specifieke uitdagingen waar onvoldoende tekening mee werd gehouden. Enerzijds wordt de bestaande bebouwing, en in het bijzonder het pand aan de Hoogstraat onvoldoende gedocumenteerd en geherwaardeerd, anderzijds is de invulling van het gevelfront aan de Keizerslaan op verschillende punten voor verbetering vatbaar.

### **Hoogstraat 13**

Men voorziet alleen de voorgevel van dit pand te behouden en te restaureren. De rest van de woning zou afgebroken worden en vervangen door een nieuwbouw. ***De KCML kan die optie niet onderschrijven aangezien het hier om een erfgoedkundig interessant pand gaat, dat opklimt tot de 17<sup>e</sup> eeuw.*** Ze vraagt het pand vooreerst nauwkeurig te documenteren. De aanvraag is op dit punt immers uiterst lacunair: er werden noch plannen noch foto's van de bestaande toestand aan het dossier toegevoegd. Het dossier moet op dit punt vervolledigd worden en de nog aanwezige binnenstructuren (houten vloeren, dakspant, oude kelders, enz) en eventueel andere interessante interieurelementen (plafonds? Schouwen en schouwmantels? Enz.) gedocumenteerd. ***Alle waardevolle historische structuren en elementen dienen behouden en gerestaureerd te worden. Het programma dat in dit pand voorzien wordt (enkele kamers en een conciërgewoning) lijkt dit behoud niet in de weg te staan en dient in nodig te worden aangepast in functie van het behoud van de waardevolle elementen.***

De voorzien restauratie van de voorgevel is op zich wel positief. Echter, de restauratie-interventies zijn niet nader gepreciseerd. De legende van het materiaalgebruik ontbreekt op de ontworpen gevelopstand (Vervanging van de bestaande ramen? Materiaal? Herstel cimentering? Kleur afwerkingslaag? Enz.). ***Algemeen genomen dient gestreefd te worden naar een passend materiaalgebruik, in overeenstemming met het historische karakter van het pand.*** Indien de bestaande ramen niet meer gerestaureerd kunnen worden, pleit de KCML voor traditionele houten ramen (nobele houtsoort).

De nieuwe gevel op de begane grond omvat een centrale toegangsdeur geflankeerd door twee hoge ramen wat een verbetering van de bestaande toestand betekent. **Ook hier moeten de nieuwe materialen nog gepreciseerd worden.** Ook op de begane grond dienen kwaliteitsvolle materialen gebruikt te worden in overeenstemming met het erfgoedkundig karakter van het pand. **Bovendien zijn de voorgestelde proporties, in het bijzonder van de ramen, voor verbetering vatbaar** (bijv. door de plaatsing van een hogere borstwering). In dat opzicht lijkt het ook aangewezen de historische ontwikkeling van die bouwlaag beter te documenteren en eventueel als leidraad te gebruiken voor het ontwerp.

### **Nieuwbouw Keizerslaan**

De voorgevel van de nieuwbouw, aan de rooilijn van de Keizerslaan, zou uitgevoerd worden in cortenstaal met rood-bruine aluminiumramen. **De gevelindeling en ritmering is totaal verschillend van de aanpalende panden** met bijv. hoge raampartijen die over alle verdiepingen en tot in het dak (doorbreking kroonlijst) doorlopen. **Het ontwerp draagt in dat opzicht niet bij tot het versterken van het gevelfront of het creëren van een zekere coherentie langs de Keizerslaan.** De begane grond wordt nagenoeg volledig ingenomen door technische en logistieke functies (technische koker, opslagruimte, fietsenberging, leveringstrap, vergaderruimte). Aan de straatkant uit zich dat in een vrij banale en weinig valoriserende behandeling van het gelijkvloers. Doordat dit volume geen eigen, volwaardige toegang (alleen een diensttoegang/nooduitgang) krijgt, is **de interactie met de openbare ruimte onvoldoende.** De KCML meent dat de behandeling van het gelijkvloers herzien moet worden en dat **aan de straatkant vooral “levendige” functies ondergebracht moeten worden, die kunnen bijdragen aan de heropleving van dit reeds erg geteisterde deel van de Keizerslaan.** Ook architecturaal gezien zou naar een grotere openheid ten overstaan van de openbare ruimte gestreefd moeten worden.

### **Overige punten**

De Commissie heeft geen bemerkingen bij de renovatie van het bestaande deel van de jeugdherberg aangezien de voorzien werken geen impact hebben vanuit erfgoedkundig stadnpunt.

Anderzijds meent ze dat de heraanleg van de binnenkoer (erg summier gedocumenteerd) verbeterd moet worden. Er dient meer aandacht besteed te worden aan de groenaanleg en er moeten meer nieuwe beplantingen worden voorzien, te meer dat het hier om een zeer dicht bebouwd binnengebied gaat dat wat meer “ademruimte” kan gebruiken.

Tot slot stelt de KCML zich vragen bij **het statuut van de Voorzienigheidsgang**, die volledig afgesloten zou worden van de Hoogstraat. Is een dergelijke privatisering van de gang aanvaardbaar vanuit stedenbouwkundig oogpunt? Zoniet dient naar een passende overgang gezocht te worden tussen de gang en het private binnen terrein.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS  
Adjunct-Secretaris

M.-L. ROGGEMANS  
Voorzitter